



GACETA OFICIAL

Edición Digital

AÑO

Panamá, R. de Panamá jueves 4 de junio de 2026

N° 30539 D

CONTENIDO

SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

Resolución N° SMV-25-26
(lunes 26 de enero 2026)

QUE REGISTRA VALORES DE FINANCIA CREDIT, S.A., PARA SU OFERTA PÚBLICA.

Resolución N° SMV-37-26
(martes 10 de febrero 2026)

QUE REGISTRA VALORES DE MERCANTIL HOLDING FINANCIERO INTERNACIONAL, S.A., PARA SU OFERTA PÚBLICA.

Resolución N° SMV-38-26
(martes 10 de febrero 2026)

QUE REGISTRA VALORES DE FIDEICOMISO NEO CORPORATE BOND, PARA SU OFERTA PÚBLICA.

Resolución N° SMV-56-26
(jueves 05 de marzo 2026)

QUE CORRIGE LA NUMERACIÓN DE LA RESOLUCIÓN NO. SMV-13-26 DE 14 DE ENERO DE 2026, AL IGUAL QUE CADA UNO DE SUS ENCABEZADOS DE MANERA CONSECUENTE, DE MODO QUE SE ENTIENDA QUE CORRESPONDE A LA RESOLUCIÓN NO. SMV-15-26 DE 14 DE ENERO DE 2026.

Resolución N° SMV-61-26
(viernes 06 de marzo 2026)

QUE REGISTRA LA MODIFICACIÓN A LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES DE LOS BONOS CORPORATIVOS POR UN TOTAL DE HASTA DOSCIENTOS MILLONES DE DÓLARES (US\$200,000,000.00), REGISTRADA ANTE LA SUPERINTENDENCIA DE MERCADO DE VALORES MEDIANTE LA RESOLUCIÓN NO. SMV-102-16 DE 29 DE FEBRERO DE 2016 DE DESARROLLOS COMERCIALES, S.A.

Resolución N° SMV-76-26
(lunes 16 de marzo 2026)

QUE REGISTRA VALORES DE BANISI, S.A., PARA SU OFERTA PÚBLICA.

Resolución N° SMV-77-26
(lunes 16 de marzo 2026)

QUE REGISTRA VALORES DE DESARROLLOS COMERCIALES, S.A., PARA SU OFERTA PÚBLICA.



Gaceta Oficial Digital

Para verificar la autenticidad de una representación **GO6A21C887A3477**

en el sitio web www.gacetaoficial.gob.pa/validar-gaceta





REPÚBLICA DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

Resolución No. SMV-**25** -26
(de 26 de enero de 2026)

La Superintendencia del Mercado de Valores
en uso de sus facultades legales, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 14 del Texto Único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999 y sus leyes reformativas, atribuye a la Superintendencia del Mercado de Valores la facultad de resolver las solicitudes de registro de valores para ofertas públicas y cualesquiera otras que se presenten a la Superintendencia con arreglo a la Ley del Mercado de Valores.

Financia Credit, S.A. (en adelante denominada el "Emisor") es una sociedad anónima organizada y existente de acuerdo con las leyes de la República de Panamá mediante Escritura Pública No. 9563 de 11 de junio de 2008 de la Notaría Cuarta del Circuito de Panamá debidamente inscrita a la Ficha 624944 y Documento Redi No.1384907 de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público de Panamá, el 15 de julio de 2008, ha solicitado a través de apoderados especiales el 7 y 9 de octubre de 2025, el registro del Programa Rotativo de Bonos Corporativos por la suma de hasta Sesenta y Cinco Millones de Dólares (US\$65,000,000.00).

Que la referida solicitud, así como los documentos presentados fueron analizados por la Dirección de Emisores, remitiendo al solicitante observaciones mediante correos electrónicos 16 de octubre de 2025, 4 de diciembre de 2025, 22 de diciembre de 2025, 30 de diciembre de 2025, 2 de enero de 2026 y 13 de enero de 2026, las cuales fueron atendidas 17 de noviembre de 2025, 16 de diciembre de 2025, 29 de diciembre de 2025, 30 de diciembre de 2025, 8 de enero de 2026 y 13 de enero de 2026.

Que una vez analizada la solicitud presentada, así como los documentos adjuntos a ella, la Superintendencia del Mercado de Valores estima que la sociedad **Financia Credit, S.A.** ha cumplido con todos los requisitos legales aplicables para obtener un registro de valores para su oferta pública.

Por lo anteriormente expuesto, la Superintendencia del Mercado de Valores, en ejercicio de sus funciones,

RESUELVE:

PRIMERO: Registrar los siguientes valores de **Financia Credit, S.A.**, para su oferta pública:

Programa Rotativo de Bonos Corporativos por un valor nominal de hasta Sesenta y Cinco Millones de Dólares (US\$65,000,000.00). Los Bonos podrán ser emitidos en varias Series a determinar las cuales podrán ser con o sin garantía.

Los Bonos serán ofrecidos por el Emisor en denominaciones de Mil Dólares (USD1,000.00) o sus múltiplos, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América y la cantidad a emitir en cada denominación dependerá de la demanda del mercado.

La Fecha de Oferta Inicial será el **23 de febrero de 2026.**

El plazo, el monto, el monto de la garantía aplicable, la tasa de interés, la fecha de oferta, la fecha de emisión, la fecha de pago de capital, la fecha de pago de interés, el período de pago de interés y la fecha de vencimiento de la correspondiente Serie, serán notificados a la Superintendencia del Mercado de Valores, Bolsa Latinoamericana de Valores (Latinex) y a la Central Latinoamericana de Valores, S.A. mediante Suplemento al Prospecto Informativo con no menos de dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de cada serie.

Pago de capital

El capital de los Bonos se pagará mediante un solo pago al vencimiento del respectivo Bono.

Tasa de Interés

La tasa de Interés de cada Serie podrá ser fija o variable a opción del Emisor. En caso de ser variable, los Bonos de dicha Serie devengarán una tasa de interés equivalente al Rendimiento del Treasury a 10 años más un porcentaje, con un piso y techo de tasa (mínimo y máximo).



Pág. No.2

Resolución No. SMV-25 -26

de 26 de enero de 2026



El valor del rendimiento del Treasury, tomado el último día hábil en que exista negociación de estos instrumentos, antes del inicio del periodo de pago. El instrumento en Bloomberg es USGG10YR Index, o del sistema que lo reemplace de darse el caso. La tasa variable se notificará a la Superintendencia del Mercado de Valores de Panamá y a la Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear) Tres (3) Días Hábiles antes de la fecha de inicio de cada Periodo de Interés. El resultado de esta revisión periódica será comunicado a Latinex, mediante un hecho de importancia tres (3) días hábiles antes de la fecha de inicio de cada período de interés.

En caso de ser fija, los Bonos de dicha Serie devengarán una Tasa de interés que será determinada por El Emisor según la demanda del mercado al menos dos (2) días hábiles antes de la oferta de cada Serie. El Emisor notificará a la Superintendencia del Mercado de Valores remitiendo los formularios al Sistema SERI o el medio habilitado para tal fin, la Bolsa Latinoamericana de Valores, y a la Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear), los siguientes términos y condiciones de cada una de las Series a emitir al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de cada Serie, mediante suplemento al Prospecto Informativo.

Cómputo de Intereses

Los intereses pagaderos con respecto a cada Bono serán calculados para cada período de interés, aplicando la tasa de interés correspondiente a dicho Bono al monto (valor nominal) del mismo, multiplicando por 30 días calendario del período de interés y dividiendo entre 360 días. El monto resultante será redondeado al centavo más cercano (medio centavo redondeado hacia arriba).

Redención anticipada de Valores

Los Bonos Corporativos podrán ser redimidos anticipadamente total o parcialmente a pro rata a opción del Emisor, en cualquier momento a partir de su Fecha de Emisión a un precio equivalente al 100% (sin prima de riesgo adicional) del saldo insoluto a capital, en cualquier Día de Pago de Interés. Las redenciones totales se harán por el saldo insoluto a capital más los intereses devengados hasta la fecha de Redención Anticipada. Las redenciones parciales (cuando no haya fondos para redimir la totalidad de una serie) se harán pro rata entre los Bonos Corporativos emitidos y en circulación. La redención de los Bonos Corporativos se efectuará en cualquiera de las fechas establecidas para el pago de intereses de los Bonos Corporativos siempre y cuando el Emisor haya cumplido con la siguiente condición con al menos de treinta (30) días calendarios de anticipación a la fecha fijada para la redención (la "Fecha de Redención"): envío de una notificación escrita al Agente de Pago, acompañada del modelo del Hecho de Importancia (comunicado público) mediante el cual se anunciará la redención anticipada al público inversionista a través del Sistema SERI de la Superintendencia del Mercado de Valores o el medio habilitado para tal fin, a la Bolsa Latinoamericana de Valores, para que lo comunique a través de su página web, y al Fiduciario, y como método de comunicación a los Tenedores Registrados a través de la página web del Emisor.

Garantías

Las Series podrán ser Garantizadas y No Garantizadas.

Para todas las Series garantizadas que se emitan el monto de la garantía en ningún caso será menor al 100%, aplicable a la correspondiente Serie, será notificada la Superintendencia del Mercado de Valores remitiendo los formularios al Sistema SERI o el medio habilitado para tal fin, la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., y a la Central Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinclear) al menos dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta de cada Serie, mediante suplemento al Prospecto Informativo. El Contrato de Fideicomiso debe constar debidamente inscrito antes de la notificación de la Resolución de la Superintendencia del Mercado de Valores que autoriza la emisión. **A la Fecha de Emisión cada una de las series de los Bonos no contarán con garantía, ya que no tenemos certeza de cual serie tendrá o no garantía.**

Los Bienes Fideicomitados

El Emisor contará con ciento veinte (120) días calendarios después de la Fecha de Emisión de la respectiva Serie, para realizar la cesión de los créditos a El Fideicomiso. En caso de no constituirse en el plazo correspondiente, el solicitante contará con quince (15) días calendarios para su subsanación.

Los bienes fideicomitados constituirán un patrimonio separado de los bienes propios de La Fiduciaria para todos los efectos legales y no podrán ser secuestrados ni embargados, salvo por obligaciones incurridas o por daños causados con ocasión de la ejecución de El Fideicomiso, o por terceros cuando dichos bienes se hubieren traspasado o retenido con fraude y en perjuicio de sus derechos.





Pág. No.3

Resolución No. SMV-25 -26

de 26 de enero de 2026

SEGUNDO: El registro de estos valores no implica que la Superintendencia del Mercado de Valores recomiende la inversión en tales valores, ni representa opinión favorable o desfavorable sobre las perspectivas del negocio. La Superintendencia del Mercado de Valores no será responsable por la veracidad de la información presentada en el Prospecto Informativo o de las declaraciones contenidas en las solicitudes de registro.

TERCERO: Los valores antes descritos podrán ser ofrecidos públicamente a partir de la fecha en que quede ejecutoriada la presente Resolución.

CUARTO: Se advierte a **Financia Credit, S.A.**, que con el registro de los valores concedido mediante la presente Resolución queda sujeta al cumplimiento de las obligaciones del Texto Único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999, y sus reformas y los Acuerdos reglamentarios que incluyen, entre otras, el pago de la Tarifa de Supervisión y la presentación de los Informes de Actualización, trimestrales y anuales, así como el método de remisión de información adoptado en el Acuerdo No. 8-2018 de 19 de diciembre de 2018 y el Acuerdo No. 13-2022 de 14 de diciembre de 2022.

Contra esta resolución cabe el recurso de reconsideración ante la Superintendencia del Mercado de Valores y de apelación ante la Junta Directiva de la Superintendencia del Mercado de Valores. Para interponer cualquiera de estos recursos se dispondrá de un término de cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación. Es potestativo del recurrente interponer el recurso de apelación; sin interponer el recurso de reconsideración.

Fundamento de Derecho: Texto Único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999 y sus leyes reformativas, Texto Único del Acuerdo No.2-10-de-16 de abril de 2010, Acuerdo No. 8-2018 del 19 de diciembre de 2018, Acuerdo No.13-2022 de 14 de diciembre de 2022 y Acuerdo No. 1-2019 de 07 de agosto de 2019.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Maruquel Murgas de González
Superintendente

G.González M./D. de Emisores

REPUBLICA DE PANAMÁ
MERCADO DE VALORES

De foja 1 a foja: 3
Es copia auténtica de su Original

Panamá, 20 de 5 de 2026.
Melina S. Arredondo
Fecha:

*MMA
15.*





**SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
REPUBLICA DE PANAMA**

A los _____ días del mes de _____
 de dos mil _____
 a las _____ m, notifique
 al señor(a) _____
 que antecede

El notificado(a),

*Notificado mediante correo electrónico el 9 de febrero
 de 2024, a las 3:41 P.M.*

Rm 9.46 Gonzalez H





REPÚBLICA DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

Resolución No. SMV - 37 -26
(de 10 de Febrero de 2026)

La Superintendencia del Mercado de Valores
en uso de sus facultades legales, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 14 del Texto Único del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999 y sus leyes reformativas, atribuye a la Superintendencia del Mercado de Valores la facultad de resolver las solicitudes de registro de valores para ofertas públicas y cualesquiera otras que se presenten a la Superintendencia con arreglo a la Ley del Mercado de Valores.

Que **Mercantil Holding Financiero Internacional, S.A.**, sociedad anónima panameña debidamente organizada según consta en la Escritura Pública No. 5,460 de 15 de mayo de 2015 de la Notaría Pública Octava del Circuito, debidamente inscrita en el Folio 155602742, de la Sección Mercantil del Registro Público, desde el 21 de mayo de 2015, ha solicitado, mediante apoderados especiales el 21 de agosto de 2025, el registro del Programa Rotativo de Bonos Corporativos de Cien Millones de Dólares (US\$100,000,000.00).

Que la referida solicitud, así como los documentos presentados fueron analizados por la Dirección de Emisores, remitiendo al solicitante observaciones mediante formulario de observaciones del 10 de septiembre de 2025, 29 de octubre de 2025, 18 de diciembre de 2025, 29 de enero de 2026 las cuales fueron atendidas el 13 de octubre de 2025, 2 de diciembre de 2025, 8 de enero de 2026, 15 de enero de 2026, 21 de enero de 2026, 26 de enero de 2026 y 4 de febrero de 2026.

Que una vez analizada la solicitud presentada, así como los documentos adjuntos a ella, la Superintendencia del Mercado de Valores estima que la sociedad **Mercantil Holding Financiero Internacional, S.A.**, ha cumplido con todos los requisitos legales aplicables para obtener un registro de valores para su oferta pública.

Por lo anteriormente expuesto, la Superintendencia del Mercado de Valores, en ejercicio de sus funciones,

RESUELVE:

PRIMERO: Registrar los siguientes valores de **Mercantil Holding Financiero Internacional, S.A.**, para su oferta pública:

Programa Rotativo de Bonos Corporativos en el cual el monto de los Bonos emitidos y en circulación en ningún momento podrá exceder la suma de Cien Millones de Dólares (US\$100,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. Los Bonos serán emitidos en forma desmaterializada, registrada, y representados por medio de anotaciones en cuenta, en tantas Series como lo estime conveniente el Emisor, según sus necesidades y sujeto a las condiciones del mercado, y en denominaciones de Mil Dólares (US\$ 1,000.00), y en múltiplos de esta denominación.

La Fecha de Oferta Respectiva, la Fecha de Emisión Respectiva, la Tasa de Interés (indicando si la misma será fija o variable), la Fecha de Vencimiento, la Fecha de Redención Anticipada (de haberla), la Fecha de Pago de Interés, la Fecha de Pago de Capital (indicando si la misma será mediante un solo pago al vencimiento o por medio de amortización de capital de ser el caso se deberá incluir en el suplemento cronograma de amortización de capital), el monto de cada Serie y el uso de fondos provenientes de la colocación de cada serie de Bonos será determinada por el Emisor y notificada a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., mediante un Suplemento al Prospecto Informativo con al menos tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva.

El Programa Rotativo de Bonos Corporativos estará disponible por un plazo de vigencia definido; el cual será de 10 años contados desde la Fecha de Emisión de la primera Serie del Programa Rotativo.

La Fecha de Oferta Inicial será el 11 de febrero de 2026.



Pág. No.2

Resolución No. SMV - 37-26

(de 10 de FEBRERO de 2026)

Pago de Capital

El Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de cada Serie se pagará mediante un solo pago a capital de su valor nominal en su respectiva Fecha de Vencimiento o mediante amortizaciones a capital, cuyos pagos a capital podrán ser realizados con la frecuencia que establezca el Emisor para cada Serie, ya sea mediante pagos mensuales, trimestrales, semestrales o anuales.

Tasa, Cómputo y Pago de Interés

Los Bonos de cada Serie devengarán intereses a partir de su Fecha de Emisión Respectiva y hasta su Fecha de Vencimiento o Fecha de Redención Anticipada. La tasa de interés será fijada por el Emisor antes de la Fecha de la Oferta respectiva y la misma podrá ser fija o variable. En caso de ser **una tasa fija**, los Bonos devengarán una tasa fija de interés anual que será determinada por el Emisor según sus necesidades y la demanda del mercado. La **tasa variable** también será determinada por el Emisor según sus necesidades y la demanda del mercado y será revisada y fijada al menos diez (10) días calendario antes del inicio de cada período de interés por empezar, y será la que resulte de sumar un margen, a ser establecido exclusivamente por el Emisor, a aquella tasa SOFR (*Secured Overnight Financing Rate*) o su tasa equivalente en ese momento, que bancos de primera línea requieran entre sí para Depósitos en Dólares, en tres (3) o seis (6) meses de plazo, en el mercado de operaciones de recompra (repos) de bonos del Tesoro de Estados Unidos o su equivalente, según las condiciones de mercado en ese momento. Una vez fijada la tasa variable el Emisor la comunicará mediante un comunicado de hecho de importancia, el cual será publicado a través de Sistema Electrónico de Remisión de Información (SERI) de la SMV al menos dos (2) días antes del inicio del período de interés por empezar.

Los intereses pagaderos con respecto a cada uno de los Bonos serán calculados aplicando la tasa de interés respectiva al Saldo Insoluto del Bono correspondiente, multiplicando la suma resultante por el número de días calendario del Período de Interés, incluyendo el primer día de dicho Período de Interés pero excluyendo la Fecha de Pago en que termina dicho Período de Interés, dividido entre trescientos sesenta (360) y redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano.

Para cada una de las Series de Bonos de que se trate, el Emisor determinará la periodicidad del pago de intereses, la cual podrá ser mensual, trimestral, semestral, o anual. El pago de intereses se hará el último día de cada Período de Interés (cada uno, "Fecha de Pago"), y en caso de no ser éste un Día Hábil, entonces el pago se hará el primer día hábil siguiente.

Redención Anticipada

El Emisor podrá redimir anticipadamente los Bonos de cualesquiera de las Series, parcial o totalmente, en cualquier momento, sin penalidad. Cualquier redención anticipada, ya sea parcial o total podrá ser realizada en cualquier fecha, siempre y cuando el Emisor comunique a el Agente de Pago, Registro y Transferencia y a los Tenedores Registrados con no menos de cinco (5) días hábiles de anterioridad a la Fecha de Redención Anticipada, mediante correo electrónico a la dirección registrada con el Agente de Pago, Registro y Transferencia y un aviso formal a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, enviado como un comunicado de hecho de importancia a través del Sistema Electrónico de Remisión de Información (SERI), con indicación del monto de los Bonos a ser redimidos y la Fecha de Redención Anticipada.

Garantías

Esta Emisión no cuenta con garantías reales, ni personales, ni con un fondo económico que garantice el pago de intereses o del capital, así como tampoco por activos o garantías otorgadas por empresas subsidiarias, afiliadas o relacionadas al Emisor. Por tanto, los fondos que genere el Emisor en su giro normal del negocio serán las fuentes originarias con que contará para el pago de intereses y el capital de los Bonos.

SEGUNDO: El registro de estos valores no implica que la Superintendencia del Mercado de Valores recomiende la inversión en tales valores, ni representa opinión favorable o desfavorable sobre las perspectivas del negocio. La Superintendencia del Mercado de Valores no será responsable por la veracidad de la información presentada en el prospecto o de las declaraciones contenidas en las solicitudes de registro.

TERCERO: Los valores antes descritos podrán ser ofrecidos públicamente a partir de la fecha en que quede ejecutoriada la presente Resolución.





Pág. No.3
Resolución No. SMV -37-26
(de 10 de Febrero de 2026

CUARTO: Se advierte a **Mercantil Holding Financiero Internacional, S.A.**, que con el registro de los valores concedido mediante la presente Resolución queda sujeta al cumplimiento de las obligaciones del Texto Único del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999, y sus reformas y los Acuerdos reglamentarios que incluyen, entre otras, el pago de la Tarifa de Supervisión y la presentación de los Informes de Actualización, trimestrales y anuales, así como el método de remisión de información adoptado en el Acuerdo No. 8-2018 de 19 de diciembre de 2018 y el Acuerdo No. 13-2022 de 14 de diciembre de 2022.

Contra esta resolución cabe el recurso de reconsideración ante la Superintendencia del Mercado de Valores y de apelación ante la Junta Directiva de la Superintendencia del Mercado de Valores. Para interponer cualquiera de estos recursos se dispondrá de un término de cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación. Es potestativo del recurrente interponer el recurso de apelación, sin interponer el recurso de reconsideración.

Fundamento de Derecho: Texto Único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999 y sus leyes reformativas, Texto Único del Acuerdo No.2-2010 de 16 de abril de 2010, el Acuerdo No. 8-2018 del 19 de diciembre de 2018 y el Acuerdo No.13-2022 de 14 de diciembre de 2022.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

[Handwritten signature]
Maruquel Murgas de González
Superintendente

/jmm

REPUBLICA DE PANAMA
MERCADO DE VALORES
De foja 1 de foja 3
Es copia auténtica de su Original
Panamá, 20 de 5 de 2026.
[Handwritten signature]
Fecha:

[Handwritten initials]





**SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
REPUBLICA DE PANAMA**

_____ días del mes de _____
 de dos mil _____
 a las _____ m, notifiqué
 al señor(a) _____

 que antecede
 El notificado(a),

*Se notifica mediante correo electrónico el 4 de mayo de 2024
 a las 12:32 pm.
 Jocelyne Mendota*





REPÚBLICA DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

Resolución No. SMV – 38 -26
(de 10 de Febrero de 2026)

La Superintendencia del Mercado de Valores
en uso de sus facultades legales, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 14 del Texto Único del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999 y sus leyes reformativas, atribuye a la Superintendencia del Mercado de Valores la facultad de resolver las solicitudes de registro de valores para ofertas públicas y cualesquiera otras que se presenten a la Superintendencia con arreglo a la Ley del Mercado de Valores.

Que **Fideicomiso Neo Corporate Bond**, es un fideicomiso constituido el 30 de julio de 2024, mediante Escritura Pública No. 3,860 de 30 de julio de 2024 y modificado mediante Escritura Pública No.6,181 de 18 de septiembre de 2025, en virtud de contrato de fideicomiso suscrito por y entre Neo Corporate Bond Inc. sociedad anónima organizada y existente bajo las leyes de la República de Panamá e inscrita el día 29 de abril de 2024 al Folio N° 155751015 de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá en su calidad de Fideicomitente (en adelante el “Fideicomitente”); y Quijano Trust Corporation, sociedad anónima organizada y existente de conformidad con las leyes de la República de Panamá, inscrita a la Ficha 516239, Documento 907211, de la Sección Mercantil del Registro Público, con licencia fiduciaria otorgada por la Superintendencia de Bancos de Panamá mediante Resolución 02-2006, ha solicitado mediante apoderados especiales el 31 de julio de 2024, el registro del Programa Rotativo de Bonos Corporativos por un valor nominal de hasta Cien Millones de Dólares (US\$100,000,000.00).

Que la referida solicitud, así como los documentos presentados fueron analizados por la Dirección de Emisores, remitiendo al solicitante observaciones mediante formulario de observaciones del 21 de agosto de 2024, 29 de octubre de 2024, 30 de diciembre de 2024, 12 de febrero de 2025, 14 de abril de 2025, 12 de junio de 2025, 12 de agosto de 2025, 9 de octubre de 2025, 28 de octubre de 2025, 22 de diciembre de 2025, 7 de enero de 2026, 3 de febrero de 2026, las cuales fueron atendidas el 12 de septiembre de 2024, 11 de octubre de 2024, 6 de diciembre de 2024, 27 de enero de 2025, 27 de marzo de 2025, 27 de mayo de 2025, 29 de julio de 2025, 22 de septiembre de 2025, 21 de octubre de 2025, 12 de diciembre de 2025, 15 de diciembre de 2025, 29 de diciembre de 2025, 30 de diciembre de 2025, 5 de enero de 2026, 26 de enero de 2026 y 3 de febrero de 2026.

Que una vez analizada la solicitud presentada, así como los documentos adjuntos a ella, la Superintendencia del Mercado de Valores estima que la sociedad **Fideicomiso Neo Corporate Bond**, ha cumplido con todos los requisitos legales aplicables para obtener un registro de valores para su oferta pública.

Por lo anteriormente expuesto, la Superintendencia del Mercado de Valores, en ejercicio de sus funciones,

RESUELVE:

PRIMERO: Registrar los siguientes valores de **Fideicomiso Neo Corporate Bond**, para su oferta pública:

Programa Rotativo de Bonos Corporativos, por un valor nominal de hasta Cien Millones de Dólares (US\$100,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, dividido en Series.

El Programa Rotativo de Bonos Corporativos tendrán un plazo de vigencia no mayor a diez (10) años contados desde la fecha de emisión de la primera serie del Programa Rotativo de Bonos.

La Fecha de Oferta Inicial será el 11 de febrero de 2026.





Pág. No.2

Resolución No. SMV- 38 -26
(de 10 de FEBRERO de 2026)

Los Bonos serán emitidos en forma desmaterializada, registrada, y representados por medio de anotaciones en cuenta, en múltiples series como estime conveniente el Emisor, según sus necesidades y sujeto a las condiciones del mercado, y en denominaciones de mil dólares (US\$1,000.00), y en múltiplos de esta denominación. Esta forma de tenencia indirecta no permite la emisión de Bonos individuales o físicos a favor de los Tenedores.

La Fecha de Oferta Respectiva de la Serie, Fecha de Emisión, la Tasa de Interés, las Fechas de Pago de los Intereses, la Fecha de Vencimiento, la Redención Anticipada, el Monto, el Pago de Capital, que podría ser mediante un solo pago a capital en su Fecha de Vencimiento o Redención Anticipada, y el detalle de las garantías o la ausencia de las mismas, serán notificados por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, mediante un suplemento al Prospecto Informativo, con al menos dos (2) días hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de la Serie correspondiente, para su revisión y autorización.

Pago de Capital

Para cada una de la Series, el valor nominal de cada Bono o el saldo insoluto a capital de los Bonos, según corresponda, se pagará en la forma y frecuencia que el Emisor determine, pudiendo ser pagados, a opción del Emisor, mediante un solo pago a capital en su respectiva Fecha de Vencimiento o Redención Anticipada, o mediante amortizaciones periódicas, ya sea mediante pagos mensuales, trimestrales, semestrales o anuales (cuya respectiva tabla de amortización, será incluida mediante el suplemento al Prospecto Informativo) o en abonos extraordinarios a capital. Al menos de dos (2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de la Serie correspondiente, el Emisor deberá notificar a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, para su revisión y autorización.

Tasa, Cómputo y Pago de Interés

Los Bonos de cada Serie devengarán intereses a partir de su fecha de emisión y hasta su fecha de vencimiento o Redención Anticipada, cualquiera que ocurra primero. La tasa de interés será fijada por el Emisor antes de la fecha de la Oferta Respectiva y la misma podrá ser fija o variable. En caso de ser una tasa fija, los Bonos devengarán una tasa fija de interés anual que será determinada por el Emisor según sus necesidades y la demanda del mercado mediante un suplemento al Prospecto Informativo que será remitido a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, para su notificación y autorización, al menos dos (2) Días Hábiles antes de la fecha de Oferta Respectiva.

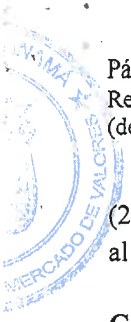
La tasa variable será la que resulte de sumar un margen, a ser establecido exclusivamente por el Emisor, a aquella tasa SOFR o su tasa equivalente en ese momento, que bancos de primera línea requieran entre sí para Depósitos en dólares, en tres (3) o seis (6) meses de plazo, según las condiciones de mercado en ese momento.

Los intereses pagaderos con respecto a cada uno de los Bonos serán calculados aplicando la tasa de interés respectiva al Saldo Insoluto del Bono correspondiente, multiplicando la suma resultante por el número de días calendario del Período de Interés, incluyendo el primer día de dicho Período de Interés, pero excluyendo la fecha de Pago en que termina dicho Período de Interés, dividido entre trescientos sesenta (360) y redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano. Los intereses podrán ser pagaderos de manera mensual, trimestral, semestrales, anual y/o al vencimiento según se establezca en el Suplemento al Prospecto Informativo de cada Serie. El pago de intereses se hará el último día hábil de cada Período de Interés, y en caso de no ser éste un día hábil, entonces el pago se hará el primer día hábil siguiente.

Redención Anticipada

Para cada una de las Series, el Emisor podrá establecer si los Bonos de la Serie correspondiente podrán ser objeto de redención anticipada o no. En caso de que el Emisor determine que los Bonos de una Serie pueden ser objeto de redención anticipada, el Emisor podrá realizar redenciones anticipadas, parciales o totales, a opción del Emisor, según se establezca en el suplemento al Prospecto Informativo de la Serie respectiva. La existencia del derecho de redención anticipada, así como la obligación o no de pago de penalidad por Redención Anticipada, será establecida por el Emisor en el Suplemento informativo el cual será remitido a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, con al menos dos





Pág. No.3
Resolución No. SMV- 38 -26
(de 10 de FEBRERO de 2026)

(2) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de la Serie correspondiente, mediante Suplemento al Prospecto Informativo para su revisión y autorización.

Garantía

Las Series podrán ser garantizadas o no garantizadas. El Emisor podrá, cuando lo estime conveniente según sus necesidades y sujeto a las condiciones de mercado garantizar las obligaciones derivadas de una o más Series de la presente Emisión mediante la constitución de garantías reales a favor de uno o varios Fideicomisos de Garantía.

SEGUNDO: El registro de estos valores no implica que la Superintendencia del Mercado de Valores recomiende la inversión en tales valores, ni representa opinión favorable o desfavorable sobre las perspectivas del negocio. La Superintendencia del Mercado de Valores no será responsable por la veracidad de la información presentada en el prospecto o de las declaraciones contenidas en las solicitudes de registro.

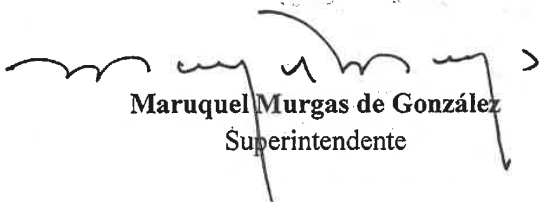
TERCERO: Los valores antes descritos podrán ser ofrecidos públicamente a partir de la fecha en que quede ejecutoriada la presente Resolución.

CUARTO: Se advierte a **Fideicomiso Neo Corporate Bond**, que con el registro de los valores concedido mediante la presente Resolución queda sujeta al cumplimiento de las obligaciones del Texto Único del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999, y sus reformas y los Acuerdos reglamentarios que incluyen, entre otras, el pago de la Tarifa de Supervisión y la presentación de los Informes de Actualización, trimestrales y anuales, así como el método de remisión de información adoptado en el Acuerdo No. 8-2018 de 19 de diciembre de 2018 y el Acuerdo No. 13-2022 del 14 de diciembre de 2022.

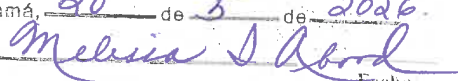
Contra esta resolución cabe el recurso de reconsideración ante la Superintendencia del Mercado de Valores y de apelación ante la Junta Directiva de la Superintendencia del Mercado de Valores. Para interponer cualquiera de estos recursos se dispondrá de un término de cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación. Es potestativo del recurrente interponer el recurso de apelación; sin interponer el recurso de reconsideración.

Fundamento de Derecho: Texto Único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999 y sus leyes reformatorias, Texto Único del Acuerdo No.2-10 de 16 de abril de 2010, el Acuerdo No. 8-2018 del 19 de diciembre de 2018 y el Acuerdo No.13-2022 de 14 de diciembre de 2022.

NOTIFIQUESE, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE


Maruquel Murgas de González
Superintendente

/G. Chávez (D. de Emisores)

REPÚBLICA DE PANAMÁ
MERCADO DE VALORES
De foja 1 a foja 3
Es copia autografa del Original
Panamá, 30 de 5 de 2026

Fecha

75.





**SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
REPUBLICA DE PANAMA**

a las _____ días del mes de _____
 de dos mil _____
 a las _____ m, notifiqué
 al señor(a) _____

 que antecede
 El notificado(s),

Se notificó mediante correo electrónico el 13 de febrero de 2026,
a las 3:33 p.m., por Simon Lvo.





REPÚBLICA DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

Resolución No. SMV-56-26

De 05 de marzo de 2026

La Superintendente
de la Superintendencia del Mercado de Valores,
en uso de sus facultades legales y

CONSIDERANDO:

Que la Superintendencia del Mercado de Valores, mediante la Resolución No. SMV-13-26 de 14 de enero de 2026, registró la modificación de términos y condiciones del registro de bonos corporativos por un valor nominal de hasta ciento cuarenta y cinco millones de dólares (US\$145,000,000.00), registrado ante la Superintendencia del Mercado de Valores mediante la Resolución No. SMV-417-13 de 7 de octubre de 2013 y sus modificaciones, de la Sociedad **Lion Hill Capital, S.A.**

Que se advierte que existe un error en la numeración de la Resolución No. SMV-13-26 de 14 de enero de 2026, al igual que cada uno de sus encabezados de manera consecuente, cuando lo correcto registrado a lo interno de la Superintendencia del Mercado de Valores es Resolución No. SMV-15-26 de 14 de enero de 2026.

Que, en mérito de lo anterior y tomando en cuenta que del artículo 278 del Código Procesal Civil (norma adjetiva de aplicación supletoria por remisión de los artículos 37 y 202 de la Ley 38 de 31 de julio de 2000, en concordancia con lo dispuesto en los artículos 808 y 809 del Código Procesal Civil) se desprende que existe un error pura y manifiestamente de escritura o de cita (tipográfico), que es corregible y reformable en cualquier tiempo, de oficio en cuanto a ese error cometido, y en la medida que se considera necesario corregirlo para que no se malinterprete la mera identificación del acto administrativo a futuro, se procederá a corregir la numeración de la Resolución No. SMV-13-26 de 14 de enero de 2026, de manera que se entienda que corresponde a la Resolución No. SMV-15-26 de 14 de enero de 2026.

Que la Superintendente de la Superintendencia del Mercado de Valores, en virtud de lo dispuesto en el artículo 14, numerales 26 y 31, del Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999, tiene entre sus atribuciones resolver todo aquello de carácter administrativo que no estuviera expresamente reservado a la Junta Directiva o a otra autoridad, así como ejercer las demás atribuciones que la Ley del Mercado de Valores y otros ordenamientos le señalen.


En mérito de lo expuesto, la **Superintendente de la Superintendencia del Mercado de Valores, en uso de sus facultades legales,**

RESUELVE:

ARTÍCULO ÚNICO: **CORREGIR** la numeración de la Resolución No. SMV-13-26 de 14 de enero de 2026, al igual que cada uno de sus encabezados de manera consecuente, de modo que se entienda que **corresponde a la Resolución No. SMV-15-26 de 14 de enero de 2026.**

FUNDAMENTO LEGAL: artículo 14, numerales 26 y 31, del Texto Único del Decreto Ley 1 de 8 de julio de 1999; artículos 37 y 202 de la Ley 38 de 31 de julio de 2000 y; artículos 278, 808 y 809 del Código Procesal Civil.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,


Maruquel Murgas de González
Superintendente

/atencio/D.Legal

REPÚBLICA DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

Es fiel copia de su original

Panamá, 26 de 5 de 2026


Melina J. Abad
Secretaría General





SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
REPUBLICA DE PANAMA

A los _____ días del mes de _____
de dos mil _____
a las _____ m, notifique
al señor(a) _____
que antecede
El notificador,

*Notificado mediante correo electrónico el 5 de marzo de 2026,
a las 4:18 pm
Por José González Medina*

[Faint signature]





**REPÚBLICA DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES**

**Resolución No. SMV- 61-26
De 6 de marzo de 2026**

La Superintendencia del Mercado de Valores en uso de sus facultades legales, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 14 del Texto Único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999 y sus leyes reformativas, atribuye a la Superintendencia del Mercado de Valores la facultad de resolver las solicitudes de registro de valores para ofertas públicas y cualesquiera otras que se presenten a la Superintendencia con arreglo a la Ley del Mercado de Valores.

Que mediante la Resolución No.SMV-308-22 de 7 de septiembre de 2022, el Superintendente del Mercado de Valores resolvió delegar en el titular de la Dirección de Emisores o a quien le supla en su ausencia, autorizar el registro de modificación de los términos y condiciones de valores registrados.

Que el emisor **Desarrollos Comerciales, S.A.**, sociedad anónima debidamente constituida y existente conforme a las leyes de la República de Panamá, mediante Escritura Pública No. 3815 de 4 de junio de 2013 de la Notaría Undécima del Circuito de Panamá, inscrita en la Sección de Micropelícula (Mercantil) a la Ficha 805942, Documento 2407921, desde el 17 de junio de 2013, se le autorizó el registro de Bonos Corporativos hasta por la suma de Doscientos Millones de Dólares (US\$200,000,000.00) mediante Resolución No.SMV-102-16 de 29 de febrero de 2016.

Que **Desarrollos Comerciales, S.A.**, solicitó el registro de modificación de los términos y condiciones de los Bonos Corporativos por un valor nominal de hasta Doscientos Millones de Dólares (US\$200,000,000.00), con fundamento en el Texto Único del Acuerdo No.4-2003 de 11 de abril de 2003.

Que la solicitud en referencia, así como los documentos que la sustentan fueron analizados por la Dirección de Emisores de esta Superintendencia, emitiéndose los respectivos comentarios, mismos que fueron debidamente atendidos por el solicitante.

Que la solicitud consiste en modificar los términos y condiciones de los Bonos Corporativos por un total de hasta Doscientos Millones de Dólares (US\$200,000,000.00), en lo que respecta en la propuesta visible en el comunicado de hecho de importancia autorizado y que fuera debidamente divulgado por el emisor en la plataforma SERI, el 10 de febrero de 2026.

Por lo anteriormente expuesto, la Superintendencia del Mercado de Valores, en ejercicio de sus funciones,

RESUELVE:

Artículo Único: Registrar la modificación a los términos y condiciones de los Bonos Corporativos por un total de hasta Doscientos Millones de Dólares (US\$200,000,000.00), registrada ante la Superintendencia de Mercado de Valores mediante la Resolución No. SMV-102-16 de 29 de febrero de 2016 de **Desarrollos Comerciales, S.A.** en lo que respecta a lo siguiente:

Término y Condición	Término y Condición Original	Término y Condición Modificado
Garantías	... Las Series Senior de los Bonos estarán respaldadas por el crédito general del Emisor y garantizadas por un Fideicomiso de Garantía que será constituido con BG Trust Inc., como Agente Fiduciario, para el beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos Series Senior. El Fideicomiso de Garantía será constituido en la Fecha de Liquidación de la Serie B y la Serie C y las garantías correspondientes serán aportadas en las fechas indicadas en el párrafo siguiente.	... Las Series Senior de los Bonos 2016 estarán respaldadas por el crédito general del Emisor y garantizadas por un Fideicomiso de Garantía que tiene constituido el Emisor con BG Trust Inc., como Agente Fiduciario, para el beneficio de (i) los Tenedores Registrados de las Series Senior de los Bonos 2016, mientras existan saldos adeudados bajo las Series Senior de los Bonos 2016 pendientes de pago, de manera primaria y (ii) de manera secundaria, para beneficio de los Tenedores Registrados de la Serie A (Senior) de una nueva emisión pública de bonos corporativos del Emisor en proceso de registro por la suma de hasta US\$104,000,000.00 (los "Bonos 2026").

Handwritten mark





	<p>El Fideicomiso de Garantía contendrá los siguientes bienes y derechos (en adelante los “Bienes Fiduciarios”):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ... 2. Primera hipoteca y anticresis sobre las Fincas descritas en la Sección III.G.1 de este Prospecto y aquellas que de tiempo en tiempo se adicione a la hipoteca por el Emisor o subsidiarias del Emisor, y cuyo valor de mercado representará en todo momento por lo menos ciento veinticinco por ciento (125%) del Saldo Insoluto de Capital de las Series Senior de los Bonos emitidos y en circulación (la “Cobertura de Garantías”). El Emisor contará con un plazo de hasta treinta (30) días calendario, después de la Fecha de Liquidación de las Series B y C, para constituir la Primera Hipoteca y Anticresis a favor del Fiduciario. 3. Cesión irrevocable e incondicional de la totalidad de los cánones de arrendamiento provenientes de los Contratos de Arrendamiento de las Fincas del Emisor o subsidiarias del Emisor, los cuales serán depositados en la Cuenta de Concentración, según se describen en la Sección III.G.2 de este Prospecto. Esta cesión será formalizada a más tardar treinta (30) días calendario contados a partir de la Fecha de Liquidación de las Series B y C. 4. Los fondos depositados en la Cuenta de Concentración y la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda, de conformidad con lo estipulado en la Sección III.G.3 y el Contrato de Fideicomiso. 5. El endoso de las pólizas de seguro sobre las mejoras sobre las Fincas hipotecadas a favor del Fideicomiso de Garantía las cuales deberán cubrir en todo momento un mínimo del ochenta por ciento (80%) del valor de las mejoras. Estos endosos serán formalizados a más tardar treinta (30) días calendario contados a partir de la Fecha de Liquidación de las Series B y C. 	<p>No obstante, una vez canceladas las Series Senior de los Bonos 2016, de forma automática y sin requerir acciones o documentación adicional, los beneficiarios primarios del Fideicomiso de Garantía serán los Tenedores Registrados de la Serie A (Senior) de los Bonos 2026.</p> <p>El Fideicomiso de Garantía contiene los siguientes bienes y derechos (en adelante los “Bienes Fiduciarios”):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ... 2. Los derechos reales derivados de la primera hipoteca y anticresis sobre las Fincas descritas en la Sección III.G.1 de este Prospecto ya hipotecadas a favor del Fideicomiso de Garantía y aquellas que de tiempo en tiempo se adicione a la hipoteca por el Emisor o subsidiarias del Emisor y cuyo valor de venta rápida o liquidación forzosa según avalúo aceptable al Fiduciario, deberá ser equivalente en todo momento al ciento veinticinco por ciento (125%) del Saldo Insoluto de Capital de las Series Senior de los Bonos 2016 emitidos y en circulación, y una vez canceladas las Series Senior de los Bonos 2016, al menos ciento cincuenta por ciento (150%) del Saldo Insoluto a Capital de la Serie A (Senior) de los Bonos 2026 (la “Cobertura de Garantías”). 3. Cesión irrevocable e incondicional de la totalidad de los cánones de arrendamiento provenientes de los Contratos de Arrendamiento de las Fincas hipotecadas a favor del Fideicomiso, suscritos por el Emisor o por sus subsidiarias del Emisor (en calidad de arrendador), los cuales serán depositados en la Cuenta de Concentración, según se describen en la Sección III.G.2 de este Prospecto. 4. Los fondos depositados en la Cuenta de Concentración, la Cuenta de Reserva de Servicios de Deuda y la Cuenta de Reserva de Gastos. 5. El endoso de las pólizas de seguro sobre las mejoras sobre las Fincas hipotecadas a favor del Fideicomiso de Garantía las cuales deberán cubrir en todo momento un mínimo del ochenta por ciento (80%) del valor de las mejoras.
--	---	--

MAK
25



Resolución No. SMV-61-26
De 6 de marzo de 2026
Página 3 de 67



	<p>6. ...</p> <p>...</p> <p>2. Contratos de Arrendamiento</p> <p>Las Series Senior de los Bonos estarán también garantizadas por la cesión irrevocable e incondicional de los Contratos de Arrendamiento celebrados entre el Emisor o las subsidiarias del Emisor, en calidad de arrendadores, sobre las Fincas hipotecadas a favor del Fiduciario, cuyos cánones de arrendamiento serán cedidos de manera irrevocable e incondicional a favor del Fideicomiso de Garantía mediante un contrato de cesión de cánones de arrendamiento, con la finalidad de cumplir con la Cobertura de Servicio de Deuda y la Cobertura de Servicio de Deuda Proyectada. El Emisor contará con treinta (30) días calendario contados a partir de la Fecha de Liquidación de las Series B y C de los Bonos, para formalizar la cesión irrevocable a favor del Fiduciario de los flujos derivados de los Contratos de Arrendamiento.</p>	<p>6. ...</p> <p>7. Los dineros provenientes de la ejecución de la primera hipoteca y anticresis, y cualesquiera otras garantías que se otorguen al tenor de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, en caso de que ello haya sido necesario para cumplir con los fines del Contrato de Fideicomiso.</p> <p>8. Los aportes en efectivo que de tiempo en tiempo deba realizar el Emisor, a solicitud del Fiduciario, en caso de que el producto de la ejecución de la primera hipoteca y anticresis, o cualesquiera otras garantías que se otorguen al tenor de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, no cubran el pago de los saldos adeudados bajo la Serie A (Senior) de los Bonos.</p> <p>9. Cualesquiera otros bienes o garantías que el Emisor u otras compañías relacionadas a éste aporten al Contrato de Fideicomiso, en términos aceptables al Fiduciario.</p> <p>...</p> <p>Con respecto al Fideicomiso de Garantía, queda entendido y convenido que a partir de la Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, el Fideicomiso de Garantía no terminará, sino que continuará en plena vigencia y efecto para garantizar el cumplimiento de las obligaciones dimanantes de la Serie A (Senior) de los nuevos Bonos 2026 sujeto a las condiciones del Fideicomiso de Garantía según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo.</p> <p>2. Contratos de Arrendamiento</p> <p>Las Series Senior de los Bonos 2016, de manera primaria y, de manera secundaria, la Serie A (Senior) de los Bonos 2026, estarán también garantizadas por la cesión irrevocable e incondicional de los Contratos de Arrendamiento celebrados entre el Emisor o las subsidiarias del Emisor, en calidad de arrendadores, sobre las Fincas hipotecadas a favor del Fiduciario, cuyos cánones de arrendamiento han sido cedidos de manera irrevocable e incondicional a favor del Fideicomiso de Garantía mediante un contrato de cesión de cánones de arrendamiento, con la finalidad de cumplir con la Cobertura de Servicio de Deuda y la Cobertura de Servicio de Deuda Proyectada.</p>
--	---	--

Handwritten initials and number: "WAT 25"





	<p>...</p> <p>3. Cuentas Fiduciarias</p> <p>El Fideicomiso de Garantía manejará las siguientes Cuentas Fiduciarias, las cuales serán establecidas en el Banco General:</p> <p><u>Cuenta de Concentración</u></p> <p>En la Fecha de Liquidación de las Series B y C, el Agente Fiduciario establecerá y mantendrá en todo momento durante la vigencia de esta Emisión, una cuenta de ahorros en Banco General, S.A., en beneficio de los Tenedores Registrados de las Series Senior de la Emisión, en la cual se depositarán todos los ingresos y demás sumas derivadas de los Contratos de Arrendamiento que serán cedidos al Fideicomiso de Garantía, así como los fondos producto de la emisión de las Series Senior (la "Cuenta de Concentración").</p> <p>El Agente Fiduciario utilizará los fondos en la Cuenta de Concentración para realizar los siguientes pagos en forma de cascada de acuerdo al siguiente orden de prioridades y con la periodicidad que establezcan de común acuerdo el Agente Fiduciario y el Fideicomitente:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ... 2. Segundo, para pagar las comisiones del Agente Estructurador, Agente de Pago, Agente Fiduciario, y cualquier otro gasto o comisión relacionado con la emisión de Bonos 3. ... 4. Cuarto, para el pago de intereses de las Series Senior de los Bonos. 5. Quinto, para el pago de capital de las Series Senior de los Bonos. 6. ... 7. Séptimo, para el pago de intereses de la Serie A, dividendos o mejoras a las propiedades u otras inversiones de capital, siempre y cuando el Emisor esté en cumplimiento con todos los términos y condiciones de los Bonos y mantenga una Cobertura de Servicio de Deuda mínima de 1.30 veces y Cobertura de Servicio de Deuda Proyectada mínima de 1.30 veces. 	<p>...</p> <p>3. Cuentas Fiduciarias</p> <p>El Fideicomiso de Garantía manejará las siguientes Cuentas Fiduciarias, las cuales serán establecidas en el Banco General:</p> <p><u>Cuenta de Concentración</u></p> <p>En la Fecha de Liquidación de las Series B y C de los Bonos 2016, el Agente Fiduciario estableció, en su capacidad de fiduciario y no a título fiduciario, y mantendrá en todo momento durante la vigencia de esta Emisión, una cuenta de ahorros en Banco General, S.A., en beneficio de los Tenedores Registrados de las Series Senior de la Emisión de los Bonos 2016 de manera primaria y, de manera secundaria, de los Tenedores Registrado de la Serie A (Senior) de los Bonos 2026, en la cual se depositan todos los ingresos y demás sumas derivadas de los Contratos de Arrendamiento que han sido cedidos al Fideicomiso de Garantía, así como los fondos producto de la emisión de las Series Senior de los Bonos 2016 que fueron depositados en esta cuenta (la "Cuenta de Concentración").</p> <p>Mientras existan saldos emitidos y en circulación de las Series Senior de los Bonos 2016, el Agente Fiduciario utilizará los fondos en la Cuenta de Concentración para realizar los siguientes pagos en forma de cascada de acuerdo al siguiente orden de prioridades y con la periodicidad que establezcan de común acuerdo el Agente Fiduciario y el Fideicomitente,</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 2. Segundo, para pagar las comisiones del Agente Estructurador, Agente de Pago, Agente Fiduciario, y cualquier otro gasto o comisión relacionado con la emisión de Bonos 2016. 3. 4. Cuarto, para el pago de intereses de las Series Senior de los Bonos 2016. 5. Quinto, para el pago de capital de las Series Senior de los Bonos 2016. 6. ... 7. Séptimo, para el pago de intereses de la Serie A de los Bonos 2016, dividendos o mejoras a las propiedades u otras inversiones de capital, siempre y cuando el Emisor esté en cumplimiento con todos los términos y condiciones de los Bonos y mantenga una Cobertura de Servicio de Deuda mínima de 1.30 veces y Cobertura de Servicio de Deuda Proyectada mínima de 1.30 veces.
--	---	--

MAD
15





Resolución No. SMV-61-26
 De 6 de marzo de 2026
 Página 5 de 67

	<p>Una vez canceladas las Series Senior de los Bonos 2016, el Agente Fiduciario utilizará los fondos en la Cuenta de Concentración para realizar los siguientes pagos en forma de cascada de acuerdo con el siguiente orden de prioridades y con la periodicidad que establezcan de común acuerdo el Agente Fiduciario y el Fideicomitente:</p> <p>Primero, para pagar, cuando corresponda, las comisiones del Agente Estructurador de la Emisión, Agente de Pago, Registro y Transferencia de la Emisión y al FIDUCIARIO, cualquier otro gasto o comisión relacionado con la Emisión de los Bonos 2026;</p> <p>Segundo, para transferir a EL FIDEICOMITENTE mensualmente, siempre que haya fondos suficientes en la Cuenta de Concentración y hasta donde alcancen, los montos solicitados para el pago de sus gastos generales y administrativos, según los mismos se detallen en el Presupuesto de Operación Anual presentado a EL FIDUCIARIO treinta (30) días calendario antes de inicio de cada año fiscal, y de acuerdo con la solicitud escrita que deberá presentar EL FIDEICOMITENTE a EL FIDUCIARIO mensualmente, con por lo menos tres (3) días hábiles de antelación a la fecha del desembolso.</p> <p>Tercero, para transferir al Agente de Pago, Registro y Transferencia, cuando corresponda, siempre que haya fondos suficientes en la Cuenta de Concentración, y hasta donde alcance, los fondos necesarios para pagar los intereses de la Serie Senior de los Bonos 2026;</p> <p>Cuarto, para transferir al Agente de Pago, Registro y Transferencia, cuando corresponda, siempre que haya fondos suficientes en la Cuenta de Concentración y hasta donde alcancen, los fondos necesarios para pagar el capital de la Serie Senior de los Bonos 2026;</p> <p>Quinto, para transferir, siempre que haya fondos suficientes en la Cuenta de Concentración y hasta donde alcancen, los fondos que se requieran en la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda para que ésta mantenga en todo momento el Balance Requerido (, según este término se define más adelante);</p> <p>Sexto, para transferir, siempre que haya fondos suficientes en la Cuenta de Concentración y hasta donde alcancen, a la Cuenta de Reserva de Gastos las sumas que EL FIDEICOMITENTE le solicite</p>
--	--

MAS
25





Resolución No. SMV-61-26
 De 6 de marzo de 2026
 Página 6 de 67

	<p><u>Cuenta de Reserva del Servicio de Deuda</u></p> <p>En la Fecha de Liquidación de las Series B y C, el Agente Fiduciario establecerá y mantendrá en todo momento durante la vigencia de esta Emisión, una cuenta de ahorros en Banco General, en beneficio de los Tenedores Registrados de las Series Senior de la Emisión, (la "Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda") en la cual se depositarán y mantendrán en todo momento fondos suficientes para cubrir los próximos tres (3) meses de pagos de capital e intereses de las Series Senior de los Bonos (el "Balance Requerido").</p> <p>...</p> <p>Adicionalmente, se depositarán en esta Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda, todos los dineros pagados por las compañías aseguradoras en virtud de siniestros ocurridos en las Fincas hipotecadas. Dichos fondos se utilizarán según las siguientes reglas:</p>	<p>mensualmente a EL FIDUCIARIO, siempre que luego de la transferencia los saldos en la Cuenta de Reserva de Gastos no excedan el Saldo Objetivo;</p> <p><u>Séptimo</u>, para poner a disposición del Agente de Pago en cada Fecha de Pago de Intereses de los Bonos Serie A (Senior), siempre que haya fondos suficientes en la Cuenta de Concentración y hasta donde alcancen, las sumas que correspondan según la Mecánica de Barrido de Efectivo; y</p> <p><u>Octavo</u>, para pagar, siempre que haya fondos suficientes y hasta donde alcancen, los intereses de la Serie B (Subordinada) de los Bonos 2026, Pagos Restringidos o para hacer mejoras a las fincas u otras inversiones de capital de EL FIDEICOMITENTE, siempre y cuando EL FIDEICOMITENTE cumpla con las Condiciones de Subordinación y Pagos Restringidos.</p> <p><u>Cuenta de Reserva del Servicio de Deuda</u></p> <p>El Agente Fiduciario, en su capacidad de fiduciario y no a título personal, ha establecido y mantendrá en todo momento mientras existan saldos pendientes de pago bajo las Series Senior de los Bonos 2016 y, una vez cancelados los Bonos 2016, mientras existan saldos pendientes de pago bajo la Serie A (Senior) de los Bonos 2026, una cuenta de ahorros en Banco General (la "Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda") en la cual se mantendrán en todo momento fondos suficientes para cubrir los próximos tres (3) meses de pagos de capital e intereses de las Series Senior de los Bonos 2016, y una vez cancelados los Bonos 2016, fondos suficientes para cubrir los próximos tres (3) meses de pagos de capital e intereses de la Serie A (Senior) de los Bonos 2026 (el "Balance Requerido").</p> <p>...</p> <p>Adicionalmente, se depositarán en esta Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda: (i) a partir de la Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016 los fondos que deba recibir el Emisor de los arrendatarios de las fincas hipotecadas en concepto de penalidades por la cancelación anticipada de cualquiera de los Contratos de Arrendamiento cedidos en garantía y (ii) todos los dineros pagados por las compañías aseguradoras en virtud de siniestros ocurridos en las Fincas Hipotecadas.</p>
--	--	---

Handwritten signature or initials





	<p>1. ...</p> <p>2. Los fondos producto de las indemnizaciones pagadas por las compañías aseguradoras por un monto menor a Dos Millones de dólares (US\$2,000,000) en virtud de siniestros ocurridos en las Fincas hipotecados, el Emisor podrá solicitar al Fiduciario: (i) que dichas sumas sean utilizadas para redimir anticipadamente los Bonos de las Series Senior, según lo establecido en este Prospecto Informativo; o (ii) que se le entreguen estos dineros sin necesidad de reemplazar el inmueble siniestrado y su respectivo Contrato de Arrendamiento, siempre y cuando el Emisor cumpla con la Cobertura de Garantías y la Cobertura de Servicio de Deuda.</p> <p>Los fondos depositados en esta Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda podrán ser utilizados por el Agente Fiduciario, en el evento que no existan fondos suficientes en la Cuenta de Concentración para cubrir el pago de capital e intereses de los Bonos de las Series Senior en un Día de Pago de Interés.</p>	<p>Dichos fondos, tantos los descritos en el numeral (i) como en el numeral (ii), se utilizarán según las siguientes reglas:</p> <p>1. ...</p> <p>2. Los fondos producto de las indemnizaciones pagadas por las compañías aseguradoras por un monto menor a Dos Millones de dólares (US\$2,000,000) en virtud de siniestros ocurridos en las Fincas hipotecados, el Emisor podrá solicitar al Fiduciario: (i) que dichas sumas sean utilizadas para redimir anticipadamente los Bonos de las Series Senior de los Bonos 2016, y una vez canceladas las Series Senior de los Bonos 2016, para redimir anticipadamente la Serie A (Senior) de los Bonos 2026; o (ii) que se le entreguen estos dineros sin necesidad de reemplazar el inmueble siniestrado y su respectivo Contrato de Arrendamiento, siempre y cuando el Emisor cumpla con la Cobertura de Garantías y la Cobertura de Servicio de Deuda.</p> <p>3: Los fondos correspondientes a penalidades por cancelación anticipada de los Contratos de Arrendamiento cedidos, los cuales deberán ser destinados para realizar redenciones anticipadas obligatorias de los Bonos de la Serie A (Senior) según se describen en la Sección II.A.6 (b) del Prospecto de los Bonos 2026.</p> <p>Los fondos depositados en esta Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda podrán ser utilizados por el Agente Fiduciario, en el evento que no existan fondos suficientes en la Cuenta de Concentración para cubrir el pago de capital e intereses de los Bonos de las Series Senior de la Emisión 2016 y, una vez canceladas las Series Senior de los Bonos 2016, para cubrir el pago de capital e intereses de la Serie A (Senior) de los Bonos 2026, en un Día de Pago de Interés determinado.</p> <p>En caso de que el Agente Fiduciario debite total o parcialmente la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda para el pago de cualquier suma adeudada bajo los Bonos de las Series Senior de la Emisión 2016, y una vez canceladas las Series Senior de los Bonos 2016, para el pago de cualquier suma adeudada bajo los Bonos de la Serie A (Senior) de los Bonos 2026, o que de cualquier otra forma la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda deje de tener el Balance Requerido, el Fiduciario deberá transferir prontamente de la Cuenta de Concentración aquel monto necesario para que la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda tenga los fondos suficientes para cumplir con el</p>
--	--	---

MAD
25



Resolución No. SMV-61-26
De 6 de marzo de 2026
Página 9 de 67



	<p>...</p> <p>Los Beneficiarios o Fideicomisarios del Fideicomiso de Garantía serán los Tenedores Registrados de los Bonos de las Series Senior de esta Emisión.</p>	<p>Registrados de la Serie A (Senior) de los Bonos 2026.</p> <p>No obstante, a partir de la cancelación total de las Series Senior de los Bonos 2016, el objetivo del Fideicomiso de Garantía será garantizar, de manera primaria, las sumas adeudadas a los Tenedores Registrados de la Serie A (Senior) de los Bonos 2026.</p> <p>...</p> <p>Mientras existan Bonos 2016 pendientes de pago, los Beneficiarios Primarios o Fideicomisarios del Fideicomiso de Garantía serán los Tenedores Registrados de los Bonos de las Series Senior de la Emisión 2016 y, de manera secundaria, los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie A (Senior) de los Bonos 2026.</p> <p>No obstante lo anterior, una vez canceladas en su totalidad las Series Senior de los Bonos 2016, de forma automática y sin requerir acciones o documentación adicional, los beneficiarios primarios del Fideicomiso de Garantía serán los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie A (Senior) de los Bonos 2026.</p>
<p>Términos definidos (Contrato de Fideicomiso)</p>	<p>“Bonos”: Significa la Emisión Pública de Bonos Corporativos hasta por un monto máximo de DOSCIENTOS MILLONES DE DÓLARES (US\$200,000,000.00), que efectuará el Fideicomitente.</p> <p>No existe este término actualmente.</p> <p>No existe este término actualmente.</p>	<p>“Bono(s)”: significa los Bonos 2016 tal como dichos bonos sean de tiempo en tiempo reformados, modificados o suplementados, mientras existan Bonos 2016 emitidos y en circulación. No obstante, a partir de la Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016 significará los Bonos 2026, tal como dichos bonos sean de tiempo en tiempo reformados, modificados o suplementados.</p> <p>“Bonos 2016” o “Emisión 2016” significa los bonos corporativos que forman parte de la oferta pública por un monto de hasta DOSCIENTOS MILLONES DE DÓLARES (US\$200,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, realizada por DESARROLLOS COMERCIALES, S.A. al amparo de la Resolución SMV No.102-16 de 29 de febrero de 2016, según la misma ha sido modificada de tiempo en tiempo.</p> <p>“Bonos 2026” o “Emisión 2026” significa los bonos corporativos que formen parte de la oferta pública por un monto máximo de CIENTO CUATRO MILLONES DE DÓLARES (US\$104,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, que el Emisor están en proceso de registrarse en la Superintendencia del Mercado de Valores y de listarse en la Bolsa</p>

MAD
25



Resolución No. SMV-61-26
De 6 de marzo de 2026
Página 10 de 67



<p>No existe este término actualmente.</p> <p>No existe este término actualmente.</p> <p><u>“Cobertura de Garantías”</u>: Tiene el significado que se le atribuye en la cláusula Cuarta, numeral 2 acápite (t) de este Contrato.</p> <p><u>“Cobertura de Servicio de Deuda”</u>: significa el Flujo Disponible para el Servicio de Deuda de los últimos doce (12) meses entre Servicio de Deuda de los últimos doce (12) meses.</p> <p><u>“Cobertura de Servicio de Deuda Proyectada”</u> significa el Flujo Disponible para el Servicio de Deuda de los próximos doce (12) meses entre Servicio de Deuda de los próximos doce (12) meses.</p>	<p>Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinex)</p> <p><u>“Bonos de la Serie A (Senior) de la Emisión 2026”</u> o <u>“Serie A (Senior) de los Bonos 2026”</u> significa los bonos de la Serie A (Senior) de la Emisión 2026.</p> <p><u>“Certificación de Cancelación”</u> significa la certificación emitida por Banco General, S.A., en su condición Agente de Pago al Agente Fiduciario, sustancialmente conforme al modelo adjunto como Anexo A al Contrato de Fideicomiso.</p> <p><u>“Cobertura de Garantías”</u>: en relación con los Bonos 2016, que el valor de mercado de las Fincas gravadas con primera hipoteca y anticresis a favor del Fideicomiso de Garantía represente en todo momento por lo menos el ciento veinticinco por ciento (125%) del Saldo Insoluto de Capital de las Series Senior de los Bonos 2016 emitidos y en circulación. No obstante, a partir de la Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, significará, en relación con los Bonos 2026, que el valor del mercado de mercado de las Fincas gravadas con primera hipoteca y anticresis a favor del Fideicomiso de Garantía represente en todo momento por lo menos el ciento cincuenta por ciento (150%) del Saldo Insoluto de Capital de la Serie A (Senior) de los Bonos 2026 emitidos y en circulación.</p> <p><u>“Cobertura de Servicio de Deuda”</u>: mientras existan Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016 emitidos y en circulación, significa el Flujo Disponible para el Servicio de Deuda de los últimos doce (12) meses entre Servicio de Deuda de los últimos doce (12) meses. No obstante, a partir de la Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, la Razón de Cobertura de Servicio de Deuda significa, para cualquier período de medición, la razón financiera que resulta de dividir (i) el EBITDA para dicho período entre (ii) el Servicio de Deuda Senior para dicho período.</p> <p><u>“Cobertura de Servicio de Deuda Proyectada”</u> mientras existan Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016 emitidos y en circulación, significa el Flujo Disponible para el Servicio de Deuda de los próximos doce (12) meses entre Servicio de Deuda de los próximos doce (12) meses. No obstante, a partir de la Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, este término cesará de ser aplicable.</p>
--	--

WJW
MS



Resolución No. SMV-61-26
 De 6 de marzo de 2026
 Página 11 de 67



<p>“<u>Condiciones para el Pago de Intereses de la Serie A</u>”: Se refiere a lo establecido en la Declaración uno (1), literal (e) de este Contrato.</p> <p>“<u>Cuenta de Concentración</u>”: Tiene el significado atribuido en la cláusula Sexta, literal (a) de este Contrato.</p> <p>“<u>Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda</u>”: Tiene el significado atribuido en la cláusula Sexta, literal (b) de este Contrato.</p> <p>No existe este término actualmente.</p> <p>“<u>Cuentas Fiduciarias</u>”: significará la Cuenta de Concentración y la Cuenta de Reserva de Servicio Deuda.</p> <p>No existe este término actualmente.</p>	<p>“<u>Condiciones para el Pago de Intereses de la Serie A</u>”: Los intereses devengados por los Bonos de la Serie A serán pagados trimestralmente sujeto al cumplimiento de las siguientes condiciones (“<u>Condiciones para el Pago de Intereses de la Serie A</u>”): Uno (1) Que el Emisor esté en cumplimiento con todos los términos y condiciones de esta Emisión; Dos (2) Que exista liquidez suficiente para hacer estos pagos; Tres (3) Que el Emisor esté en cumplimiento con una Cobertura de Servicio de Deuda mayor a Uno punto veinte (1.20) veces; Cuatro (4) Que el Emisor este en cumplimiento con una Cobertura de Servicio de Deuda Proyectada mayor a Uno punto veinte (1.20) veces; Cinco (5) Que el Emisor haya cancelado el Monto Diferido. No obstante, a partir de la Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, este término cesará de ser aplicable.</p> <p>“<u>Cuenta de Concentración</u>”: mientras existan Bonos 2016 emitidos y en circulación, significa la Cuenta de Concentración aplicable a los Bonos 2016. No obstante, a partir de la Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, significará, la Cuenta de Concentración aplicable a los Bonos 2026.</p> <p>“<u>Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda</u>”: mientras existan Bonos 2016 emitidos y en circulación, significa la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda aplicable a los Bonos 2016. No obstante, a partir de la Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, significará, la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda aplicable a los Bonos 2026.</p> <p>“<u>Cuenta de Reserva de Gastos</u>” mientras existan Bonos 2016 emitidos y en circulación, este término definido no tendrá aplicación alguna. No obstante, a partir de la Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, significará la Cuenta de Reserva de Gastos aplicable a los Bonos 2026.</p> <p>“<u>Cuentas Fiduciarias</u>”: significará la Cuenta de Concentración, la Cuenta de Reserva de Servicio Deuda, y la Cuenta de Reserva de Gastos.</p> <p>“<u>Condiciones de Subordinación y de Pagos Restringidos</u>”: a partir de la Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, significa en relación con los Bonos 2026, mientras existan Bonos de la Serie A (Senior) emitidos</p>
--	---

Handwritten initials and a date: "HWA" and "15".



Resolución No. SMV-61-26

De 6 de marzo de 2026

Página 12 de 67



	<p>“Deuda Senior” significa el monto total adeudado en concepto de préstamos, arrendamientos financieros, bonos (excluyendo los Bonos Serie A), valores comerciales negociables o cualquier otro tipo de financiamiento de activo por cuyo pago son responsables, directa o indirectamente, el Emisor.</p> <p>“Día de Pago de Intereses”: Tiene el significado que se le atribuye en la declaración uno (1), literal (e) de este Contrato.</p> <p>“EBITDA” significa utilidad neta más gastos de interés más impuesto sobre la renta, más depreciación y amortización</p>	<p>y en circulación, las siguientes condiciones con las cuales el Emisor deberá estar en cumplimiento para poder pagar intereses a los Bonos Serie B (Subordinada): (a) que el Emisor esté en cumplimiento con todos los términos y condiciones de la Emisión, (b) que exista liquidez suficiente para hacer estos pagos en la Cuenta de Concentración; (c) que el Emisor esté en cumplimiento con las Condiciones Financieras y la Mecánica de Barrido de Efectivo (conforme estos términos se definan en el prospecto informativo y en el propio texto de los Bonos 2026), y (d) que la Razón de Cobertura de Servicio de Deuda para los últimos 12 meses, calculada trimestralmente en base a los Estados Financieros interinos y auditados del Emisor, sea mayor o igual a uno punto veinticinco veces (1.25x).</p> <p>“Deuda Senior”: mientras existan Bonos 2016 emitidos y en circulación, significa el monto total adeudado en concepto de préstamos, arrendamientos financieros, bonos (excluyendo los Bonos Serie A), valores comerciales negociables o cualquier otro tipo de financiamiento de activo por cuyo pago son responsables, directa o indirectamente, el Emisor. No obstante, a partir de la Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, este término se denominará Deuda Financiera Senior y significará el monto total adeudado en concepto de préstamos, arrendamientos financieros, bonos (excluyendo los Bonos Serie B (Subordinada), valores comerciales negociables o cualquier otro tipo de financiamiento de activo por cuyo pago son responsables, directa o indirectamente, el Emisor.</p> <p>“Día de Pago de Intereses”: tanto como cuando existan Bonos 2016 emitidos y en circulación, como a partir de la Fecha de Cancelación de los Bonos 2016, significa los días quince (15) de los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año.</p> <p>“EBITDA”: mientras existan Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016 emitidos y en circulación, significa utilidad neta más gastos de interés más impuesto sobre la renta, más depreciación y amortización. No obstante, a partir de la Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas 2016, significa la utilidad neta más gastos de intereses, más Impuesto sobre la Renta, más depreciación y amortización y (+/-) cualquier otro flujo de fondos que no implique movimiento de efectivo de los últimos doce (12) meses.</p>
--	---	--

M. M. M.



Resolución No. SMV-61-26
De 6 de marzo de 2026
Página 13 de 67



	<p>No existe este término actualmente.</p> <p>No existe este término actualmente.</p> <p><u>“Fecha de Liquidación”</u>: Significa la fecha en la que el Emisor recibe el pago de los Bonos de las respectivas Series por parte de los Tenedores Registrados.</p> <p><u>“Fecha de Negociación”</u>: significa la fecha en la que los Bonos de cada Serie se ofrecen para la venta en el mercado primario a través de la Bolsa de Valores de Panamá.</p> <p><u>“Fiduciario”</u>: Significa BG Trust Inc., o cualquier sustituto, sucesor o cesionario.</p> <p><u>“Fideicomitente”</u> significa la sociedad DESARROLLOS COMERCIALES, S.A.</p> <p><u>“Fincas”</u>: significa los bienes inmuebles que serán hipotecados de tiempo en tiempo a favor del Fiduciario como parte de las garantías de las Series Senior de los</p>	<p><u>“Exceso de Efectivo”</u> mientras existan Bonos 2016 emitidos y en circulación, este término definido no tendrá aplicación alguna. No obstante, a partir de la Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, significará los fondos remanentes en la Cuenta de Concentración que, luego de aplicados los primeros seis peldaños de la cascada de pagos de dicha cuenta, se encuentren disponibles para la Mecánica de Barrido de Efectivo.</p> <p><u>“Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016”</u> significa la fecha en la que el Agente de Pago le certifica al Agente Fiduciario, mediante la “Certificación de Cancelación” que las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016 han sido satisfechas en su totalidad.</p> <p><u>“Fecha de Liquidación”</u>: Significa la fecha en que se produzca la liquidación y/o pago de los Bonos ofrecidos en forma pública a través de la Bolsa, conforme a los reglamentos aplicables de la Bolsa.</p> <p>No obstante, a partir de Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, de forma automática y sin requerir acciones o documentación adicional, dicho término definido dejará de ser aplicable, quedando el mismo eliminado y sin efecto alguno</p> <p><u>“Fecha de Negociación”</u>: significa la fecha en la que los Bonos de cada Serie se ofrecen para la venta en el mercado primario a través de la Bolsa Latinoamericana de Valores de Panamá, S.A.</p> <p>No obstante, a partir de Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, de forma automática y sin requerir acciones o documentación adicional, dicho término definido dejará de ser aplicable, quedando el mismo eliminado y sin efecto alguno</p> <p><u>“Fiduciario”</u> o <u>“Agente Fiduciario”</u> o <u>“EL FIDUCIARIO”</u> significa BG Trust, Inc. o cualquier sustituto, sucesor o cesionario.</p> <p><u>“Fideicomitente”</u> o <u>“EL FIDEICOMITENTE”</u> o el <u>“Emisor”</u> significa la sociedad Desarrollos Comerciales, S.A. o cualquier sustituto, sucesor o cesionario.</p> <p><u>“Fincas”</u>: significa los bienes inmuebles que serán hipotecados de tiempo en tiempo a favor del Fiduciario como parte de las</p>
--	---	---

MVC
26



Resolución No. SMV-61-26

De 6 de marzo de 2026

Página 14 de 67



Bonos y que se listan en la cláusula Cuarta, numeral 2 de esta Escritura.

“Flujo Disponible para el Servicio de Deuda” significa el EBITDA menos pagos de impuestos sobre la renta.

No existe este término actualmente.

“Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior”: Tiene el significado que indica la Declaración uno (1), literal (i) de este Contrato.

“Mayoría de los Tenedores Registrados de la Serie A”: Tiene el significado que se le atribuye en la Declaración uno (1), literal (i) de este Contrato.

garantías de las Series Senior de los Bonos.

“Flujo Disponible para el Servicio de Deuda” mientras existan Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016 emitidos y en circulación significa el EBITDA menos pagos de impuestos sobre la renta. No obstante, a partir de la Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016 este término cesará de ser aplicable.

“Latinex” significa la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A.

“Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior” o “Mayoría de los Tenedores Registrados de la Serie A (Senior) de la Emisión 2026”: mientras existan Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, significa, en relación con los Bonos 2016, los Tenedores Registrados que representen un mínimo del cincuenta y un por ciento (51%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de las Series Senior en un momento determinado. No obstante, a partir de la Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, significará, en relación con los Bonos 2026, los Tenedores Registrados que representen en su conjunto al menos el cincuenta y un por ciento (51%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de la Serie A (Senior) de la Emisión de Bonos 2026 emitidos y en circulación en un momento determinado.

“Mayoría de los Tenedores Registrados de la Serie A” o “Mayoría de los Tenedores Registrados de la Serie Subordinada” o “Mayoría de los Tenedores Registrados de los Bonos Serie B (Subordinada) de la Emisión 2026”: mientras existan Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, significa, en relación con los Bonos 2016, los Tenedores Registrados que representen un mínimo del cincuenta y un por ciento (51%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de la Serie A emitidos y en circulación en un momento determinado. No obstante, a partir de la Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, significará, en relación con los Bonos 2026, los Tenedores Registrados que representen un mínimo del cincuenta y un por ciento (51%) del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos de la Serie B (Subordinada) de la Emisión de Bonos 2026.

MVA
25



Resolución No. SMY-61-26

De 6 de marzo de 2026

Página 15 de 67



No existe este término actualmente.

“Mecánica de Barrido de Efectivo”: mientras existan Bonos 2016 emitidos y en circulación, este término definido no tendrá aplicación alguna. No obstante, a partir de la Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, significará el barrido de los fondos excedentes que se mantenga disponibles en la Cuenta de Concentración del Fideicomiso de Garantía, el cual deberá realizar el Fiduciario de forma trimestral, una vez que se hayan efectuado todos los pagos y transferencias establecidas según el orden de prelación que se establecen en el propio Fideicomiso de Garantía.

El cien por ciento (100%) del Exceso de Efectivo producto de la Mecánica de Barrido de Efectivo serán utilizados para realizar amortizaciones extraordinarias de los Bonos de la Serie A (Senior) de la Emisión, sin incurrir en penalidades ni costos adicionales para el Emisor.

Una vez se haya amortizado al capital de los Bonos Serie A (Senior) un monto acumulado de al menos Veinticinco Millones de Dólares (US\$25,000,000.00), ya sea a través de la Mecánica de Barrido de Efectivo y/o mediante Redenciones Anticipadas Obligatorias producto de la venta de las Fincas hipotecadas en garantía bajo la Emisión 2026, el porcentaje del Exceso de Efectivo en la Cuenta de Concentración que debe aplicarse a la Mecánica de Barrido de Efectivo se reducirá automáticamente al cincuenta por ciento (50%) para los trimestres siguientes.

“Obligaciones Garantizadas”: Tiene el significado que se le atribuye, en la Declaración dos (2) de este Contrato.

“Obligaciones Garantizadas” mientras existan Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016 pendientes de pago, significa, en el siguiente orden de prelación: las sumas adeudadas o que se lleguen a adeudar en el futuro por razón de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016; y de forma secundaria, las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2026, incluyendo en ambos casos, el capital, los intereses, comisiones costas, gastos de cobranzas judiciales o extrajudiciales, gastos de administración o manejo y gastos de cualquier índole a que haya lugar; previendo, sin embargo, a partir de la Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, de manera automática y sin requerir acciones o documentación adicional para ese fin, las “Obligaciones Garantizadas” serán las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2026.

Handwritten initials and the number 25.





<p>No existe este término actualmente.</p>	<p>No existe este término actualmente.</p>	<p>“Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016”: significa las obligaciones de pago de las sumas adeudadas o que se lleguen a adeudar por virtud de las Series Senior de los Bonos 2016, incluyendo pero sin limitar, el capital, intereses, intereses moratorios, comisiones, primas de seguro, así como las costas y gastos judiciales, extrajudiciales, gastos de administración o manejo y gastos de cualquier otra índole que se produzcan derivados del manejo del Contrato de Fideicomiso por todo el tiempo que dichas obligaciones subsistan.</p>
<p>No existe este término actualmente.</p>	<p>No existe este término actualmente.</p>	<p>“Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2026”: significa las obligaciones de pago de las sumas adeudadas o que se lleguen a adeudar por virtud de los Bonos de la Serie A (Senior) de la Emisión 2026, incluyendo, sin limitación, el capital, los intereses, intereses moratorios, comisiones, primas de seguro, así como las costas, gastos de cobranzas judiciales o extrajudiciales, gastos de administración o manejo y gastos de cualquier otra índole que se produzcan derivados del manejo del Contrato de Fideicomiso, por todo el tiempo que dichas obligaciones subsistan.</p>
<p>No existe este término actualmente.</p>	<p>No existe este término actualmente.</p>	<p>“Presupuesto de Operación Anual”: significa el presupuesto que el Fideicomitente está obligado a presentar en el mes de septiembre de cada año al Agente de Pago, Registro y Transferencia, el cual deberá contener la proyección de ingresos y egresos mensuales del Fideicomitente y el cual será aprobado anualmente conforme al procedimiento establecido en el Prospecto Informativo de los Bonos 2026.</p>
<p>“Período de Interés de Transición” Tiene el significa que se le atribuye en la Declaración (1), literal (e) de este Contrato.</p>	<p>No existe este término actualmente.</p>	<p>Se elimina esta definición.</p>
<p>No existe este término actualmente.</p>	<p>No existe este término actualmente.</p>	<p>“Saldo Objetivo” mientras existan Bonos 2016 emitidos y en circulación, este término definido no tendrá aplicación alguna. No obstante, a partir de la Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, significará la suma de CIENTO MIL DÓLARES (US\$100,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.</p>
<p>“Series Senior”: Significa las Series B, C, D, E, F, G, H, I y J de la Emisión.</p>	<p>No existe este término actualmente.</p>	<p>“Series Senior”, “Serie Senior”, “Bonos de las Series Senior” o “Bonos de la Serie Senior”: mientras existan Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, significa, en relación con</p>

MWD
15.





Resolución No. SMV-61-26
De 6 de marzo de 2026
Página 17 de 67

	<p>“Serie Subordinada” Significa la Serie A de la Emisión.</p> <p>“Servicio de Deuda” significa con respecto a cualquier periodo, los pagos de interés y de capital programados de la Deuda Senior.</p> <p>“Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior”: Se le atribuye el significado contemplado en la Declaración uno (1), literal (i) de este Contrato.</p> <p>No existe este término actualmente.</p> <p>“Tasa de Sucesión LIBOR”: Se le atribuye el significado contemplado en la Declaración uno (1), literal (e) de este Contrato.</p>	<p>los Bonos 2016, las Series B, C, D, E, F, G, H, I y J de la Emisión. No obstante, a partir de la Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, significará, en relación con los Bonos 2026, la Serie A de la Emisión 2026.</p> <p>“Serie Subordinada” o “Bonos de la Serie Subordinada”, mientras existan Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, significa, en relación con los Bonos 2016, la Serie A de la Emisión. No obstante, a partir de la Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, significará, en relación con los Bonos 2026, la Serie B (Subordinada) de la Emisión de Bonos 2026.</p> <p>“Servicio de Deuda” mientras existan Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016 significa con respecto a cualquier periodo, los pagos de interés y de capital programados de la Deuda Senior. No obstante, a partir de la Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, Servicio de Deuda Senior significará, para los últimos doce meses, la suma de los montos pagados en concepto de intereses para dicho periodo y los pagos programados de capital de la Deuda Financiera Senior (excluyendo Redenciones Anticipadas de los Bonos 2026).</p> <p>“Súper Mayoría de los Tenedores Registrados de las Series Senior” mientras existan Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, significa, en relación con los Bonos 2016, los Tenedores Registrados que representen el setenta y cinco por ciento (75%) del Saldo Insoluto a Capital emitido y en circulación de los Bonos de las Series Senior emitidos y en circulación en un momento determinado. No obstante, a partir de la Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, significará, en relación con los Bonos 2026, los Tenedores Registrados que representen en su conjunto representen al menos el setenta y cinco por ciento (75%) del Saldo Insoluto a Capital emitido y en circulación de los Bonos de la Serie A (Senior) de la Emisión 2026 emitidos y en circulación en un momento determinado.</p> <p>“SMV” significa la Superintendencia del Mercado de Valores.</p> <p>Se elimina esta definición.</p>
--	---	---

MWD



Resolución No. SMV-61-26
De 6 de marzo de 2026
Página 18 de 67



	<p>“Tasa de Sucesión LIBOR Total”: Se le atribuye el significado contemplado en la Declaración uno (1), literal (e) de este Contrato.</p> <p>“Tenedores Registrados”: tiene el significado atribuido en la Declaración uno (1), literal (h) de este Contrato.</p>	<p>Se elimina esta definición.</p> <p>“Tenedor(es) Registrado(s)” significa aquella(s) persona(s) a cuyo(s) nombre(s) se encuentre registrado un Bono inscrito en el Registro, Pago y Transferencia en un momento determinado.</p> <p>A partir de la Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, aquellos términos definidos que no tengan aplicación en relación con los Bonos 2026, deberían obviarse y se tendrán como eliminados.</p> <p>Cualquier término en mayúscula inicial que no se encuentre definido en el presente documento, tendrá el significado que se le atribuye al mismo en el Prospecto Informativo y/o en el texto de los Bonos.</p>
<p>Cláusula Segunda de Contrato de Fideicomiso (Beneficiarios)</p>	<p>SEGUNDA: (Los Beneficiarios o Fideicomisarios) Los beneficiarios del presente Fideicomiso lo serán los Tenedores Registrados de los Bonos de las Series Senior de la Emisión realizada por el FIDEICOMITENTE.</p>	<p>SEGUNDA: (Los Beneficiarios o Fideicomisarios) Los beneficiarios del presente Fideicomiso lo serán, de manera primaria y mientras existan Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016 pendientes de pago, los Tenedores Registrados de los Bonos de las Series Senior de los Bonos 2016 y, de manera secundaria, los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie A (Senior) de los Bonos 2026.</p> <p>No obstante lo anterior, a partir de la Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, de forma automática y sin requerir acciones o documentación adicional, los beneficiarios primarios del Fideicomiso de Garantía serán los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie A (Senior) de los Bonos 2026.</p>
<p>Cláusula Tercera de Contrato de Fideicomiso (Finalidad)</p>	<p>TERCERA: (Finalidad) Este Fideicomiso tiene como finalidad garantizar y facilitar, en definitiva, el pago total de las sumas adeudadas o que se lleguen a adeudar por virtud de las Obligaciones Garantizadas, es decir, los Bonos de las Series Senior de la Emisión, incluyendo pero sin limitarse a, el capital, intereses, intereses moratorios, comisiones, primas de seguro, así como las costas y gastos judiciales, extrajudiciales y de cualquier otra índole que se produzcan derivados del manejo del presente Fideicomiso, así como para garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contraídas por el FIDEICOMITENTE al tenor de lo contemplado en el presente Contrato.-</p>	<p>TERCERA: (Finalidad) Este Fideicomiso tiene como finalidad garantizar y facilitar, en definitiva, mientras existan Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, es decir, Bonos de las Series Senior de la Emisión 2016 pendientes de pago (i) de manera primaria, el pago de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, incluyendo el capital, intereses, intereses moratorios, comisiones, primas de seguro, así como las costas y gastos judiciales, extrajudiciales, gastos de administración o manejo y gastos de cualquier índole a que haya lugar, así como para garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contraídas por el FIDEICOMITENTE al tenor de lo contemplado en el presente Contrato y (ii) de manera secundaria, el pago de las</p>

12/06/26



Resolución No. SMV-61-26
De 6 de marzo de 2026
Página 19 de 67



		<p>Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2026, incluyendo el capital, intereses, intereses moratorios, comisiones, primas de seguro, así como las costas y gastos judiciales, extrajudiciales, gastos de administración o manejo y gastos de cualquier índole a que haya lugar así como para garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contraídas por el FIDEICOMITENTE al tenor de lo contemplado en el presente Contrato.</p> <p>A partir de la Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, la finalidad de este Fideicomiso será garantizar y facilitar, en definitiva, las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2026 incluyendo el capital, intereses, intereses moratorios, comisiones, primas de seguro, así como las costas y gastos judiciales, extrajudiciales, gastos de administración o manejo y gastos de cualquier índole a que haya lugar así como para garantizar el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contraídas por el FIDEICOMITENTE al tenor de lo contemplado en el presente Contrato.</p> <p>Las Partes expresamente reconocen y aceptan que, a partir de la Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, los Bonos 2016 ya no estarán garantizados por el presente Fideicomiso, y no obstante la cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, el Fideicomiso no terminará, sino que continuará en plena vigencia y efecto para garantizar el cumplimiento de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2026, sujeto a las condiciones y términos del Fideicomiso según el mismo es modificado por medio de la presente Escritura Pública.</p>
<p>Cláusula Cuarta Contrato de Fideicomiso (Patrimonio Fideicomitado)</p>	<p>CUARTA: (El Patrimonio Fideicomitado) El patrimonio fideicomitado estará constituido por los siguientes bienes y derechos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Un aporte inicial de Mil Dólares (US\$1,000.00) que será utilizado por el Agente Fiduciario para la apertura de las Cuentas Fiduciarias, que será aportado en la Fecha de Liquidación de las Series B y C. 2. Primera hipoteca y anticresis que el FIDEICOMITENTE y los GARANTES HIPOTECARIOS se comprometen a constituir a favor del FIDUCIARIO, en un plazo de treinta (30) días calendario después de la Fecha de Liquidación de las Series B y C de la Emisión, sobre las Fincas descritas a continuación <p>a. Fincas 395127, 395128, 395129, 395130 y 395131, todas inscritas al</p>	<p>CUARTA: (El Patrimonio Fideicomitado) El patrimonio fideicomitado está constituido por los siguientes bienes y derechos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Un aporte inicial de Mil Quinientos Dólares (US\$1,500.00) que fue utilizado por el Fiduciario para la apertura de las cuentas fiduciarias que se describen más adelante en esta sección). 2. Los derechos reales derivados de la primera hipoteca y anticresis sobre las Fincas Hipotecadas a favor del Fideicomiso, a saber: <p>a. Finca inscrita al Folio Real número diez mil sesenta y nueve (10069), Código de Ubicación cuatro mil cuatrocientos uno (4401) de la</p>

AC





Resolución No. SMV-61-26
De 6 de marzo de 2026
Página 20 de 67

	<p>Documento 2221767, de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, y de propiedad de la sociedad Centro Comercial Plaza Versailles, S.A.</p> <p>b. Fincas 392446 inscrita al documento 2206669, Provincia de Colón, Sección de Propiedad, Provincia de Colón de propiedad de la sociedad Centro Comercial Calle 13, S.A.</p> <p>c. Finca 8520 inscrita al Tomo 1451, Folio 428, de la Sección de Propiedad, Provincia de Colón de propiedad de la sociedad Centro Comercial Calle 13, S.A.</p> <p>d. Finca 3050 inscrita al Tomo 343, Folio 232, actualizada al Rollo 27345 de la Sección de Propiedad, Provincia de Colón, de propiedad de la sociedad Centro Comercial Calle 13, S.A.</p> <p>e. Finca 3353 inscrita al Rollo 27263, Documento 4 de la Sección de Propiedad, Provincia de Colón de propiedad de la sociedad Centro Comercial Calle 13, S.A.</p> <p>f. Finca 4048 inscrita al Documento 2415687 de la Sección de Propiedad, Provincia de Colón, de propiedad de Centro Comercial Calle 13, S.A.</p> <p>g. Fincas 446764, 44765 y 446779, todas inscritas al Documento 2490658, de la Sección de Propiedad Horizontal, de propiedad de la sociedad Desarrollos Comerciales, S.A.</p> <p>h. Finca 2886, inscrita al Tomo 52, Folio 26, de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá, de propiedad de Inmobiliaria Little St. Michael, S.A.</p> <p>i. Finca 34854, inscrita al Documento 2193542, de Sección de Propiedad, Provincia de Panamá, de propiedad de Inmobiliaria Little St. Michael, S.A.</p> <p>j. Finca 395132, inscrita al Documento 2221767, Sección Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá de propiedad de Desarrollos Comerciales, S.A.</p> <p>k. Finca 120081, inscrita al Rollo 1935, Documento 3, Sección de la Propiedad, Provincia de Panamá Oeste, de propiedad de Desarrollos Comerciales, S.A.</p> <p>l. Finca 394782, inscrita al Documento 2219884, de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá Oeste, de propiedad de Desarrollos Comerciales, S.A.</p> <p>m. Finca 361276, inscrita al Documento 2062042, Sección de Propiedad,</p>	<p>Sección de Propiedad, Provincia de Chiriquí, del Registro Público, propiedad de EL FIDEICOMITENTE;</p> <p>b. Finca inscrita al Folio Real número veintinueve mil quinientos ochenta y uno (29581), Código de Ubicación cuatro mil cuatrocientos uno (4401) de la Sección de Propiedad, Provincia de Chiriquí, del Registro Público, propiedad de EL FIDEICOMITENTE;</p> <p>c. Finca inscrita al Folio Real número cuarenta y cuatro mil ochocientos (44800), Código de Ubicación mil cuatrocientos uno (4401) de la Sección de Propiedad, Provincia de Chiriquí, del Registro Público, propiedad de EL FIDEICOMITENTE;</p> <p>d. Finca inscrita al Folio Real número cuarenta mil ochocientos noventa y tres (40893), Código de Ubicación cuatro mil cuatrocientos uno (4401), de la Sección de Propiedad, Provincia de Chiriquí, del Registro Público, propiedad de EL FIDEICOMITENTE;</p> <p>e. Finca inscrita al Folio Real número trescientos setenta y cinco mil cuatrocientos cincuenta (375450), Código de Ubicación ocho mil uno (8001) de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, propiedad de EL FIDEICOMITENTE;</p> <p>f. Finca inscrita al Folio Real número cuatrocientos cuarenta y seis mil setecientos sesenta y cuatro (446764), Código de Ubicación ocho mil seiscientos dos (8602) de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público, propiedad de EL FIDEICOMITENTE;</p> <p>g. Finca inscrita al Folio Real número cuatrocientos cuarenta y seis mil setecientos sesenta y cinco (446765), Código de Ubicación ocho mil seiscientos dos (8602) de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público, propiedad de EL FIDEICOMITENTE;</p> <p>h. Finca inscrita al Folio Real número cuatrocientos cuarenta y seis mil setecientos setenta y nueve (446779), Código de Ubicación ocho mil seiscientos dos (8602) de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público, propiedad de EL FIDEICOMITENTE;</p> <p>i. Finca inscrita al Folio Real número noventa y siete mil setecientos sesenta</p>
--	---	--

MVA
25





Resolución No. SMV-61-26
De 6 de marzo de 2026
Página 21 de 67

	<p>Provincia de Panamá, de propiedad de Desarrollos Comerciales, S.A.</p> <p>n. Finca 375450, inscrita al Documento 2125948, Sección de Propiedad, Provincia de Panamá Oeste, de propiedad de Desarrollos Comerciales, S.A.</p> <p>o. Finca 13523, inscrita al Tomo 1255, Folio 254, Sección de Propiedad, Provincia de Chiriquí de la sociedad Desarrollos Comerciales, S.A.</p> <p>p. Finca 75440, inscrita al Documento 1306693, Sección de Propiedad, Provincia de Chiriquí de la sociedad Desarrollos Comerciales, S.A.</p> <p>q. Finca 29581, inscrita al Rollo 9915, Documento 3, de la Sección de Propiedad, Provincia de Chiriquí, de la sociedad Desarrollos Comerciales, S.A.</p> <p>r. Finca 44800, inscrita al Documento 17317 de la Sección de Propiedad, Provincia de Chiriquí, de la sociedad Desarrollos Comerciales, S.A.</p> <p>s. Finca 40893, inscrita al Rollo 24401, Documento 3 de la Sección de Propiedad, Provincia de Chiriquí, de la sociedad Desarrollos Comerciales, S.A.</p> <p>t. Finca 10069, inscrita al Tomo 891, Folio 876, de la Sección de Propiedad, Provincia de Chiriquí de la sociedad Desarrollos Comerciales, S.A.; y</p> <p>u. Aquellas otras fincas que de tiempo en tiempo se adicionen a la primera hipoteca y anticresis por el Emisor o subsidiarias del Emisor (en adelante las "Fincas"), y cuyo valor de mercado representará en todo momento por lo menos ciento veinticinco por ciento (125%) del Saldo Insoluto de Capital de las Series Senior de los Bonos emitidos y en circulación (la "Cobertura de Garantías").</p>	<p>y siete (97767), Código de Ubicación ocho mil setecientos siete (8707), de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, propiedad de EL FIDEICOMITENTE;</p> <p>j. Finca inscrita al Folio Real número ciento veinte mil ochenta y uno (120081), Código de Ubicación ocho mil seis (8006) de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá Oeste, del Registro Público, propiedad de EL FIDEICOMITENTE;</p> <p>k. Finca inscrita al Folio Real número trescientos noventa y cuatro mil setecientos ochenta y dos (394782), Código de Ubicación ocho mil seis (8006) de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá Oeste, del Registro Público, propiedad de EL FIDEICOMITENTE;</p> <p>l. Finca inscrita al Folio Real número trescientos sesenta y un mil doscientos setenta y seis (361276), Código de Ubicación ocho mil setecientos dieciocho (8718) de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, propiedad de EL FIDEICOMITENTE;</p> <p>m. Finca inscrita al Folio Real número trescientos noventa y cinco mil ciento treinta y dos (395132), Código de Ubicación ocho mil setecientos doce (8712) de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público, propiedad de EL FIDEICOMITENTE;</p> <p>n. Finca inscrita al Folio Real número trece mil quinientos veintitrés (13523), Código de Ubicación cuatro mil quinientos uno (4501) de la Sección de Propiedad, Provincia de Chiriquí, del Registro Público, propiedad de EL FIDEICOMITENTE;</p> <p>o. Finca inscrita al Folio Real número setenta y cinco mil cuatrocientos cuarenta (75440), Código de Ubicación cuatro mil quinientos uno (4501) de la Sección de Propiedad, Provincia de Chiriquí, del Registro Público, propiedad de EL FIDEICOMITENTE;</p> <p>p. Finca inscrita al Folio Real número treinta y cuatro mil ochocientos cincuenta y cuatro (34854), Código de Ubicación ocho A cero cero (8A00) de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, propiedad de EL FIDEICOMITENTE;</p>
--	---	---

4/25
2/15



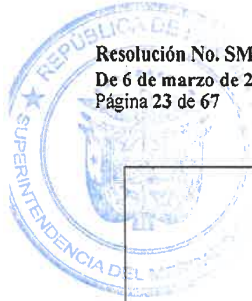


Resolución No. SMV-61-26
 De 6 de marzo de 2026
 Página 22 de 67

		<p>q. Finca inscrita al Folio Real número dos mil ochocientos ochenta y seis (2886), Código de Ubicación ocho A cero cero (8A00) de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, propiedad de EL FIDEICOMITENTE;</p> <p>r. Finca inscrita al Folio Real número cuarenta mil novecientos sesenta (40960), Código de Ubicación ocho mil setecientos seis (8706) de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, propiedad de EL FIDEICOMITENTE;</p> <p>s. Finca inscrita al Folio Real número trescientos noventa y cinco mil ciento veintisiete (395127), Código de Ubicación ocho mil setecientos doce (8712) de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público, propiedad de EL FIDEICOMITENTE;</p> <p>t. Finca inscrita al Folio Real número trescientos noventa y cinco mil ciento veintiocho (395128), Código de Ubicación ocho mil setecientos doce (8712) de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público, propiedad de EL FIDEICOMITENTE;</p> <p>u. Finca inscrita al Folio Real número trescientos noventa y cinco mil ciento veintinueve (395129), Código de Ubicación ocho mil setecientos doce (8712) de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público, propiedad de EL FIDEICOMITENTE;</p> <p>v. Finca inscrita al Folio Real número trescientos noventa y cinco mil ciento treinta (395130), Código de Ubicación ocho mil setecientos doce (8712) de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público, propiedad de EL FIDEICOMITENTE;</p> <p>w. Finca inscrita al Folio Real número trescientos noventa y cinco mil ciento treinta y uno (395131), Código de Ubicación ocho mil setecientos doce (8712) de la Sección de Propiedad Horizontal, Provincia de Panamá, del Registro Público, propiedad de EL FIDEICOMITENTE;</p> <p>y. Finca inscrita al Folio Real número tres mil cincuenta (3050), Código de Ubicación tres mil uno (3001) de la Sección de Propiedad, Provincia de Colón, del Registro Público, propiedad de EL FIDEICOMITENTE;</p> <p>z. Finca inscrita al Folio Real número cuatro mil cuarenta y ocho (4048), Código de Ubicación tres mil quince</p>
--	--	--

MND
2/5





Resolución No. SMV-61-26
De 6 de marzo de 2026
Página 23 de 67

		<p>(3015) de la Sección de Propiedad, Provincia de Colón, del Registro Público, propiedad de EL FIDEICOMITENTE;</p> <p>aa. Finca inscrita al Folio Real número tres mil trescientos cincuenta y tres (3353), Código de Ubicación tres mil quince (3015), de la Sección de Propiedad, Provincia de Colón, del Registro Público, propiedad de EL FIDEICOMITENTE;</p> <p>bb. Finca inscrita al Folio Real número trescientos noventa y dos mil cuatrocientos cuarenta y seis (392446), Código de Ubicación treinta (30), de la Sección de Propiedad, Provincia de Colón, del Registro Público, propiedad de EL FIDEICOMITENTE;</p> <p>cc. Finca inscrita al Folio Real número ocho mil quinientos veinte (8520), Código de Ubicación tres mil uno (3001) de la Sección de Propiedad, Provincia de Colón, del Registro Público, propiedad de EL FIDEICOMITENTE;</p> <p>dd. Finca inscrita al Folio Real número trescientos cincuenta y nueve mil cuatrocientos ochenta y tres (359483), Código de Ubicación cuatro mil quinientos uno (4501) de la Sección de Propiedad, Provincia de Chiriquí, del Registro Público, propiedad de EL FIDEICOMITENTE;</p> <p>ee. Finca inscrita al Folio Real número cuatrocientos treinta y tres mil ciento veintiséis (433126), Código de Ubicación cuatro mil quinientos uno (4501) de la Sección de Propiedad, Provincia de Chiriquí, del Registro Público, propiedad de EL FIDEICOMITENTE;</p> <p>ff. Finca inscrita al Folio Real número trescientos siete mil ochocientos cuarenta y cuatro (307844), Código de Ubicación ocho mil setecientos dieciocho (8718) de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, propiedad de EL FIDEICOMITENTE;</p> <p>gg. Finca inscrita al Folio Real número trescientos siete mil ochocientos cuarenta y cinco (307845), Código de Ubicación ocho mil setecientos dieciocho (8718) de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, propiedad de EL FIDEICOMITENTE;</p> <p>hh. Finca inscrita al Folio Real número trescientos siete mil ochocientos cuarenta y seis (307846), Código de Ubicación ocho mil setecientos dieciocho (8718) de la</p>
--	--	---

Mano
15



Resolución No. SMV-61-26
De 6 de marzo de 2026
Página 24 de 67



		<p>Sección de Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, propiedad de EL FIDEICOMITENTE;</p> <p>ii. Finca inscrita al Folio Real número trescientos siete mil ochocientos cuarenta y siete (307847), Código de Ubicación ocho mil setecientos dieciocho (8718) de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, propiedad de EL FIDEICOMITENTE;</p> <p>jj. Finca inscrita al Folio Real número trescientos siete mil ochocientos cuarenta y ocho (307848), Código de Ubicación ocho mil setecientos dieciocho (8718) de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, propiedad de EL FIDEICOMITENTE;</p> <p>kk. Finca inscrita al Folio Real número cuatrocientos sesenta mil doscientos sesenta y ocho (460268), Código de Ubicación ocho mil setecientos dieciséis (8716), de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, propiedad de EL FIDEICOMITENTE;</p> <p>ll. Finca inscrita al Folio Real número ciento dos mil doscientos ochenta y tres (102283), Código de Ubicación ocho mil setecientos cinco (8705), de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, propiedad de EL FIDEICOMITENTE;</p> <p>mm. Finca inscrita al Folio Real número cincuenta y dos mil ochocientos noventa y nueve (52899), Código de Ubicación ocho mil setecientos cinco (8705), de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, propiedad de EL FIDEICOMITENTE;</p> <p>nn. Finca inscrita al Folio Real número treinta millones doscientos un mil sesenta y siete (30201067), Código de Ubicación ocho mil setecientos cinco (8705), de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro Público, propiedad de EL FIDEICOMITENTE;</p> <p>oo. Finca inscrita al Folio Real número cuatro mil ciento sesenta y cuatro (4164), Código de Ubicación tres mil diez (3010), de la Sección de Propiedad, Provincia de Colón, del Registro Público, propiedad de CC SABANITAS;</p> <p>pp. Finca inscrita al Folio Real número trece mil quinientos noventa y cinco (13595), Código de Ubicación cuatro mil quinientos uno (4501), de la Sección de Propiedad, Provincia de</p>
--	--	--

MWD
15



Resolución No. SMV-61-26
 De 6 de marzo de 2026
 Página 25 de 67



<p>3. Cesión irrevocable e incondicional de la totalidad de los cánones de arrendamiento provenientes de los Contratos de Arrendamiento, según los mismos se definen en este Contrato y en el Prospecto Informativo y que provienen de las Fincas del Fideicomitente o de subsidiarias del Fideicomitente, los cuales serán depositados en la Cuenta de Concentración, y los mismos se describen en la sección III.G.2 del Prospecto Informativo. El FIDEICOMITENTE y los GARANTES HIPOTECARIOS se comprometen a formalizar la cesión de los Contratos de Arrendamiento en un plazo de treinta (30) días calendario después de la Fecha de Liquidación de las Serie B y C, con la finalidad de cumplir con la Cobertura de Servicio de Deuda y la Cobertura de Servicio de Deuda Proyectada, la cual deberán mantener en todo momento mientras se encuentre vigente la Emisión.</p> <p>4. Los fondos depositados en la Cuenta de Concentración y en la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda, de conformidad con lo estipulado en la Sección III.G.3 del Prospecto Informativo y la cláusula SEXTA de este Contrato de Fideicomiso.</p> <p>5. El endoso de las pólizas de seguro sobre las mejoras sobre las Fincas hipotecadas a favor del Fideicomiso de Garantía las cuales deberán cubrir en todo momento un mínimo del ochenta por ciento (80%) del valor de las mejoras. Estos endosos serán formalizados a más tardar treinta (30) días calendario contados a partir de la Fecha de Liquidación de las Series B y C.</p> <p>6. Cualesquiera otros dineros, bienes o derechos que, de tiempo en tiempo, se traspasen al Fiduciario con aprobación de éste, para que queden sujetos al Fideicomiso.</p>		<p>Chiriquí, del Registro Público, propiedad de CHIRICRUSH; y</p> <p>qq. Finca inscrita al Folio Real número treinta millones quinientos dieciséis mil ciento treinta (30516130), con Código de Ubicación cuatro mil quinientos uno (4501), de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro, propiedad de LA RIVIERA PARKING, y aquellas fincas que de tiempo en tiempo se adicionen a la hipoteca para cumplir con Cobertura de Garantías.</p> <p>3. Cesión irrevocable e incondicional de la totalidad de los cánones de arrendamiento provenientes de los Contratos de Arrendamiento sobre las Fincas hipotecadas a favor del Fiduciario, los cuales son depositados en la Cuenta de Concentración, según se describe más adelante.</p> <p>4. Los fondos depositados en la Cuenta de Concentración, la Cuenta de Reserva de Gastos y la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda.</p> <p>5. El endoso de las pólizas de seguro sobre las mejoras presentes y futuras de las Fincas hipotecadas, las cuales deberán cubrir al menos el ochenta por ciento (80%) del valor de dichas mejoras.</p> <p>6. Los dineros que el Emisor entregue al Fiduciario para cumplir con el Aporte (según dicho término se define en este Contrato de Fideicomiso).</p> <p>7. Los dineros provenientes de la ejecución de la primera hipoteca y anticresis, y cualesquiera otras garantías que se otorguen al tenor de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, en caso de que ello haya sido necesario para cumplir con los fines del Contrato de Fideicomiso.</p>
---	--	--

MAD
 15



Resolución No. SMV-61-26
De 6 de marzo de 2026
Página 26 de 67



		<p>8. Los aportes en efectivo que de tiempo en tiempo deba realizar el Emisor, a solicitud del Fiduciario, en caso de que el producto de la ejecución de la primera hipoteca y anticresis, o cualesquiera otras garantías que se otorguen al tenor de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, no cubran el pago de los saldos adeudados bajo la Serie A (Senior) de los Bonos.</p> <p>9. Cualesquiera otros bienes o garantías que el Emisor u otras compañías relacionadas a éste aporten al Contrato de Fideicomiso, en términos aceptables al Fiduciario.</p>
<p>Cláusula Sexta Contrato de Fideicomiso (Cuentas Fiduciarias)</p>	<p>... a.- Cuenta de Concentración: EL FIDUCIARIO establecerá y mantendrá en todo momento durante la vigencia de la Emisión, una cuenta en la cual se depositarán todos los ingresos y demás sumas derivadas de los Contratos de Arrendamiento cedidos, así como los fondos producto de la emisión de las Series Senior, en adelante la "Cuenta de Concentración". Esta Cuenta de Concentración será utilizada por EL FIDUCIARIO, con la periodicidad que establezcan de común acuerdo EL FIDUCIARIO y EL FIDEICOMITENTE, para realizar pagos en forma de cascada, de acuerdo al orden establecido, a saber:</p> <p>(1) Primero, y con los fondos producto de la emisión de los Bonos de la Serie B y C que serán depositados en esta Cuenta, para cancelar los préstamos bancarios que se detallan en la Sección III.E.1 del Prospecto Informativo y que se detallan a continuación:</p> <p>a. ... b. ... c. ... d. ... e. ... f. ... g. ... h. ... i.</p>	<p>... a.- Cuenta de Concentración: EL FIDUCIARIO en su capacidad de fiduciario y no a título personal, ha establecido y mantendrá en todo momento durante la vigencia de la Emisión 2016, y luego de la Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, durante la vigencia de la Serie Senior de los Bonos de 2026, una cuenta en la cual se depositarán, entre otras sumas según los términos y condiciones de los Bonos, todos los ingresos y demás sumas derivadas de los Contratos de Arrendamiento cedidos, así como los fondos producto de la emisión de las Series Senior de los Bonos 2016, en adelante la "Cuenta de Concentración". Esta Cuenta de Concentración será utilizada por EL FIDUCIARIO, con la periodicidad que establezcan de común acuerdo EL FIDUCIARIO y EL FIDEICOMITENTE, para realizar pagos en forma de cascada, de acuerdo al orden establecido, a saber:</p> <p>Primero, y con los fondos producto de la emisión de los Bonos de la Serie B y C de la Emisión 2016 que serán depositados en esta Cuenta, para cancelar los préstamos bancarios que se detallan en la Sección III.E.1 del Prospecto Informativo y que se detallan a continuación:</p> <p>a. ... b. ... c. ... d. ... e. ... f. ... g. ... h. ... i.</p>

Handwritten initials/signature.



Resolución No. SMV-61-26

De 6 de marzo de 2026

Página 27 de 67



<p>(2) ...</p> <p>(3) ...</p> <p>(4) ...</p> <p>(5) ...</p> <p>(6) ...</p> <p>(7) ... y</p> <p>(8)</p>	<p>Segundo, para pagar, cuando corresponda, las comisiones del Agente Estructurador de la Emisión, Agente de Pago, Registro y Transferencia de la Emisión y al FIDUCIARIO, cualquier otro gasto o comisión relacionado con la Emisión de los Bonos 2016;</p> <p>Tercero, ...</p> <p>Cuarto, para transferir al Agente de Pago, Registro y Transferencia, cuando corresponda, los fondos necesarios para pagar los intereses de las Series Senior de los Bonos 2016;</p> <p>Quinto, para transferir al Agente de Pago, Registro y Transferencia, cuando corresponda, los fondos necesarios para pagar el capital de las Series Senior de los Bonos 2016;</p> <p>Sexto, ...</p> <p>Séptimo, solamente durante el año calendario 2024, siempre que el saldo depositado en la Cuenta de Concentración, luego de haber corrido la cascada, sea la suma de US\$750,000.00, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, para transferir, en los trimestres correspondientes a los meses de marzo, junio, septiembre y diciembre del año 2024, al Agente de Pago, Registro y Transferencia el exceso por encima de dicha suma, el cual será destinado para amortizar los Bonos de la Serie G de la Emisión 2016. No obstante, la transferencia de la referida suma cesará tan pronto el Fiduciario reciba notificación del Agente de Pago, de que tuvo lugar el Hito de Ajuste de Amortización a Capital de la Serie G de la Emisión 2016, lo cual puede ocurrir en cualquier momento del año 2024; y</p> <p>Octavo, para el pago de intereses de la Serie A Subordinada de los Bonos 2016, dividendos o mejoras a las propiedades u otras inversiones de capital, siempre y cuando el Emisor esté en cumplimiento con todos los términos y condiciones de los Bonos y mantenga una Cobertura de Servicio de Deuda mínima de 1.20 veces y Cobertura de Servicio de Deuda Proyectada mínima de 1.20 veces.</p> <p>...</p> <p><u>A partir de la Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, la Cuenta de Concentración se mantendrá abierta y el Fiduciario utilizará los fondos en ella depositados, con la periodicidad que establezcan de común acuerdo EL FIDUCIARIO y EL FIDEICOMITENTE, para realizar pagos en forma de cascada, de acuerdo con el siguiente orden:</u></p>
---	--

Handwritten initials or mark.





Resolución No. SMV-61-26
 De 6 de marzo de 2026
 Página 28 de 67

		<p>Primero, para pagar, cuando corresponda, las comisiones del Agente Estructurador de la Emisión, Agente de Pago, Registro y Transferencia de la Emisión y al FIDUCIARIO, cualquier otro gasto o comisión relacionado con la Emisión de los Bonos 2026;</p> <p>Segundo, para transferir a EL FIDEICOMITENTE mensualmente, siempre que haya fondos suficientes en la Cuenta de Concentración y hasta donde alcancen, los montos solicitados para el pago de sus gastos generales y administrativos, según los mismos se detallen en el Presupuesto de Operación Anual presentado a EL FIDUCIARIO treinta (30) días calendario antes de inicio de cada año fiscal, y de acuerdo con la solicitud escrita que deberá presentar EL FIDEICOMITENTE a EL FIDUCIARIO mensualmente, con por lo menos tres (3) días hábiles de antelación a la fecha del desembolso.</p> <p>Tercero, para transferir al Agente de Pago, Registro y Transferencia, cuando corresponda, siempre que haya fondos suficientes en la Cuenta de Concentración, y hasta donde alcance, los fondos necesarios para pagar los intereses de la Serie Senior de los Bonos 2026;</p> <p>Cuarto, para transferir al Agente de Pago, Registro y Transferencia, cuando corresponda, siempre que haya fondos suficientes en la Cuenta de Concentración y hasta donde alcancen, los fondos necesarios para pagar el capital de la Serie Senior de los Bonos 2026;</p> <p>Quinto, para transferir, siempre que haya fondos suficientes en la Cuenta de Concentración y hasta donde alcancen, los fondos que se requieran en la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda para que ésta mantenga en todo momento el Balance Requerido (según este término se define más adelante);</p> <p>Sexto, para transferir, siempre que haya fondos suficientes en la Cuenta de Concentración y hasta donde alcancen, a la Cuenta de Reserva de Gastos las sumas que EL FIDEICOMITENTE le solicite mensualmente a EL FIDUCIARIO, siempre que luego de la transferencia los saldos en la Cuenta de Reserva de Gastos no excedan el Saldo Objetivo;</p> <p>Séptimo, para poner a disposición del Agente de Pago en cada Fecha de Pago de Intereses de los Bonos Serie A (Senior), siempre que haya fondos suficientes en la Cuenta de Concentración y hasta donde alcancen, las sumas que</p>
--	--	--

Handwritten initials/signature



Resolución No. SMV-61-26
De 6 de marzo de 2026
Página 29 de 67



		<p>correspondan según la Mecánica de Barrido de Efectivo; y</p> <p>Octavo, para pagar, siempre que haya fondos suficientes y hasta donde alcancen, los intereses de la Serie B (Subordinada) de los Bonos 2026, Pagos Restringidos o para hacer mejoras a las fincas u otras inversiones de capital de EL FIDEICOMITENTE, siempre y cuando EL FIDEICOMITENTE cumpla con las Condiciones de Subordinación y Pagos Restringidos.</p>
	<p>b.- Cuenta de Reserva: EL FIDUCIARIO establecerá y mantendrá en todo momento durante la vigencia de esta Emisión, una cuenta (en adelante la “Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda”), en la cual se depositarán y mantendrán en todo momento fondos suficientes para cubrir los próximos tres (3) meses de pagos de capital e intereses de las Series Senior de los Bonos, en adelante el “Balance Requerido”.</p> <p>Esta cuenta será fondeada inicialmente con dineros provenientes de la emisión de las Series B y C de los Bonos, y posteriormente con fondos que serán transferidos por el FIDUCIARIO de la Cuenta de Concentración. Los fondos depositados en esta Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda podrán ser utilizados por el FIDUCIARIO en el evento que no existan fondos suficientes en la Cuenta de Concentración para cubrir el pago de capital e intereses de los Bonos de las Series Senior en un Día de Pago de Interés.</p> <p>En caso que el FIDUCIARIO debite total o parcialmente la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda para el pago de cualquier suma adeudada bajo los Bonos o que de cualquier otra forma la respectiva Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda deje de tener el Balance Requerido, el FIDUCIARIO deberá transferir prontamente de la Cuenta de Concentración aquel monto necesario para que la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda vuelva a tener el Balance Requerido. Si transcurridos treinta (30) días desde el débito de la Cuenta de</p>	<p>b.- Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda: EL FIDUCIARIO en su capacidad de fiduciario y no a título personal, ha establecido y mantendrá en todo momento durante la vigencia de los Bonos 2016 y, una vez cancelados los Bonos 2016, mientras existan saldos pendientes de pago bajo la Serie A (Senior) de los Bonos 2026, una cuenta (en adelante la “Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda”), en la cual se depositarán y mantendrán en todo momento fondos suficientes para cubrir los próximos tres (3) meses de pagos de capital e intereses de las Series Senior de los Bonos 2016 y, a partir de la Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, fondos suficientes para cubrir los próximos tres (3) meses de pagos de capital e intereses de la Serie A (Senior) de los Bonos 2026 (en adelante el “Balance Requerido”).</p> <p>Esta cuenta fue fondeada inicialmente con dineros provenientes de la emisión de las Series B y C de los Bonos 2016, y posteriormente con fondos que serán transferidos por el FIDUCIARIO de la Cuenta de Concentración. Los fondos depositados en esta Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda podrán ser utilizados por el FIDUCIARIO en el evento que no existan fondos suficientes en la Cuenta de Concentración para cubrir el pago de capital e intereses de las Series Senior de los Bonos 2016 en un Día de Pago de Interés y, a partir de la Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, para cubrir el pago de capital e intereses de la Serie A (Senior) de los Bonos 2026 en un Día de Pago de Interés determinado.</p> <p>En caso que el FIDUCIARIO debite total o parcialmente la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda para el pago de cualquier suma adeudada bajo los Bonos o que de cualquier otra forma la respectiva Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda deje de tener el Balance Requerido, el FIDUCIARIO deberá transferir prontamente de la Cuenta de Concentración aquel monto necesario para que la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda vuelva a tener el Balance Requerido. Si transcurridos treinta (30) días desde el débito de la</p>

Mme
25



Resolución No. SMV-61-26
De 6 de marzo de 2026
Página 30 de 67



Reserva de Servicio de Deuda, la Cuenta de Concentración no tuviese los fondos necesarios para hacer la transferencia, el FIDUCIARIO requerirá al FIDEICOMITENTE que realice el aporte de los fondos necesarios para cumplir con el Balance Requerido.

Adicionalmente, se depositarán en la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda todos los dineros pagados por las compañías aseguradoras en virtud de siniestros ocurridos en las Fincas hipotecadas. Dichos fondos se utilizarán según las siguientes reglas:

(1) Los fondos producto de las indemnizaciones pagadas por las compañías aseguradoras por un monto mayor a Dos Millones de dólares (US\$2,000,000) en virtud de siniestros ocurridos en las Fincas hipotecadas, los cuales deberán mantenerse en la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda hasta tanto el Emisor logre reemplazar el inmueble siniestrado y el correspondiente Contrato de Arrendamiento por otros de igual o mayor valor. De no reemplazar dicho inmueble y el correspondiente Contrato de Arrendamiento en treinta (30) días calendario, el Emisor estará obligado a realizar una Redención Obligatoria según lo establecido en el Prospecto Informativo.

(2) Los fondos producto de las indemnizaciones pagadas por las compañías aseguradoras por un monto menor a Dos Millones de dólares (US\$2,000,000) en virtud de siniestros ocurridos en las Fincas hipotecadas, el Emisor podrá solicitar al Fiduciario: (i) que dichas sumas sean utilizadas para redimir anticipadamente los Bonos de las Series Senior, según lo establecido en el Prospecto Informativo; ó (ii) que se le entreguen estos dineros sin necesidad de reemplazar el inmueble siniestrado y su respectivo Contrato de Arrendamiento, siempre y cuando el Emisor cumpla con la Cobertura de Garantías y la Cobertura de Servicio de Deuda. Los fondos de la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda podrán ser invertidos en cuentas de ahorro, depositados a plazo fijo y en

Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda, la Cuenta de Concentración no tuviese los fondos necesarios para hacer la transferencia, el FIDUCIARIO requerirá al FIDEICOMITENTE que realice el aporte de los fondos necesarios para cumplir con el Balance Requerido. El Emisor deberá realizar el aporte en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles contados a partir de la fecha del requerimiento del Fiduciario al Emisor.

Adicionalmente, se depositarán en la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda: (i) a partir de la Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, los fondos que deba recibir EL FIDEICOMITENTE de los arrendatarios de las fincas hipotecadas en concepto de penalidades por la cancelación anticipada de cualquiera de los Contratos de Arrendamiento cedidos en garantía y (ii) todos los dineros pagados por las compañías aseguradoras en virtud de siniestros ocurridos en las Fincas hipotecadas. Dichos fondos, tantos los descritos en el numeral (i) como en el numeral (ii) anterior, se utilizarán según las siguientes reglas:

Uno (1) ...

Dos (2) Los fondos producto de las indemnizaciones pagadas por las compañías aseguradoras por un monto menor a Dos Millones de dólares (US\$2,000,000) en virtud de siniestros ocurridos en las Fincas hipotecadas, el Emisor podrá solicitar al Fiduciario: (i) que dichas sumas sean utilizadas para redimir anticipadamente los Bonos de las Series Senior y, una vez canceladas las Series Senior de los Bonos 2016, para redimir anticipadamente Bonos de la Serie A (Senior) de los Bonos 2026, según lo establecido en el Prospecto Informativo; ó (ii) que se le entreguen estos dineros sin necesidad de reemplazar el inmueble siniestrado y su respectivo Contrato de Arrendamiento, siempre y cuando el Emisor cumpla con

Handwritten signature
75



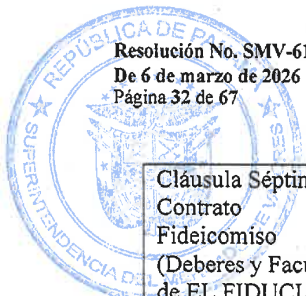
Resolución No. SMV-61-26
De 6 de marzo de 2026
Página 31 de 67



	<p>títulos valores líquidos aceptables al Emisor y al FIDUCIARIO.</p>	<p>la Cobertura de Garantías y la Cobertura de Servicio de Deuda.</p> <p>Tres (3) Los fondos correspondientes a penalidades por cancelación anticipada de los Contratos de Arrendamiento cedidos, los cuales deberán ser destinados para realizar redenciones anticipadas obligatorias de los Bonos de la Serie A (Senior) de los Bonos 2026 según se describen en la Sección II.A.6(b) del Prospecto de los Bonos 2026.</p> <p>Los fondos depositados en esta Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda podrán ser utilizados por el Agente Fiduciario, en el evento que no existan fondos suficientes en la Cuenta de Concentración para cubrir el pago de capital e intereses de los Bonos de la Serie A (Senior) de esta Emisión en una Fecha de Pago de Interés determinada.</p> <p>Los fondos de la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda podrán ser invertidos en cuentas de ahorro, depositados a plazo fijo y en títulos valores líquidos aceptables a EL FIDEICOMITENTE y a EL FIDUCIARIO.</p>
<p>Cuenta de Reserva de Gastos</p>	<p>Este término no se encuentra actualmente.</p>	<p>c.- Cuenta de Reserva de Gastos. EL FIDUCIARIO, en su capacidad de fiduciario y no a título personal, abrirá y mantendrá en todo momento durante la vigencia de esta Emisión, una cuenta bancaria de ahorros en Banco General, S.A. (en lo sucesivo, la "Cuenta de Reserva de Gastos"), para los siguientes usos y propósitos:</p> <p>(i) <u>Depósitos Recurrentes:</u> En la Cuenta de Reserva de Gastos se efectuarán los depósitos provenientes de la Cuenta de Concentración según la cascada de pagos establecidos en la Cuenta de Concentración. Las sumas depositadas en la Cuenta de Reserva de Gastos no excederán el Saldo Objetivo.</p> <p>(ii) <u>Uso de los Fondos:</u> Los fondos depositados en la Cuenta de Reserva de Gastos podrán ser transferidos, mensualmente, en la fecha y a la cuenta bancaria que el Fideicomitente indique al Fiduciario, en caso de que existan faltantes en la Cuenta de Concentración para realizar los traspasos requeridos para cubrir los gastos generales y administrativos, según los mismos se detallan en el Presupuesto de Operación Anual, y de acuerdo con la solicitud escrita que deberá presentar el Fideicomitente al Fiduciario, con por lo menos tres (3) días hábiles de antelación a la fecha del desembolso.</p>

Handwritten initials/signature





Resolución No. SMV-61-26
De 6 de marzo de 2026
Página 32 de 67

<p>Cláusula Séptima de Contrato de Fideicomiso (Deberes y Facultades de EL FIDUCIARIO)</p>	<p>SÉPTIMA: (Deberes y Facultades de EL FIDUCIARIO) Los deberes de EL FIDUCIARIO son los siguientes:</p> <p>(a) ...</p> <p>(b) ...</p> <p>(c) ...</p> <p>(d) ...</p> <p>(e) ...</p> <p>(f) ...</p> <p>(g) ...</p> <p>(h) ...</p> <p>(i) ...</p> <p>(j) ...</p> <p>(i) ...</p> <p>(ii) ...</p> <p>Además, EL FIDUCIARIO tendrá a su vez las siguientes facultades:</p> <p>(i) ...</p> <p>(ii) ...</p>	<p>SÉPTIMA: (Deberes y Facultades de EL FIDUCIARIO) Los deberes de EL FIDUCIARIO bajo el presente Contrato de Fideicomiso serán:</p> <p>Mientras existan Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, es decir, Bonos de las Series Senior de la Emisión 2016, pendientes de pago, los siguientes:</p> <p>(a) ...</p> <p>(b) ...</p> <p>(c) ...</p> <p>(d) ...</p> <p>(e) ...</p> <p>(f) ...</p> <p>(g) ...</p> <p>(h) ...</p> <p>(i) ...</p> <p>(j) ...</p> <p>(i) ...</p> <p>(ii) ...</p> <p>Además, EL FIDUCIARIO tendrá a su vez las siguientes facultades:</p> <p>(i) ...</p> <p>(ii) ...</p> <p>No obstante lo anterior, a partir de la Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, las siguientes:</p> <p>(a) Aceptar los gravámenes de primera hipoteca y anticresis constituidas a su favor;</p> <p>(b) Administrar el Patrimonio Fideicomitado de conformidad con lo establecido en el presente Contrato de Fideicomiso;</p> <p>(c) Efectuar todos los actos inherentes a su cargo para salvaguardar los intereses de los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie A (Senior), conforme a lo establecido en el presente Contrato de Fideicomiso;</p> <p>(d) Proceder con la ejecución de las garantías reales que se constituyen a favor de EL FIDUCIARIO, en representación de los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie A (Senior), de acuerdo con lo establecido en el presente Contrato de Fideicomiso, en caso de que ello sea necesario para lograr el fin del Contrato de Fideicomiso;</p> <p>(e) Cumplir con las obligaciones que le impone el presente Contrato de</p>
--	--	---

Handwritten initials or mark.



Resolución No. SMV-61-26
De 6 de marzo de 2026
Página 33 de 67



		<p>Fideicomiso con el cuidado y la diligencia de un buen padre de familia;</p> <p>(f) Comunicar al Agente de Pago, a la SMV y a Latinex, para su respectiva divulgación a los Tenedores Registrados, a través de los respectivos Puestos de Bolsa, cualquier incumplimiento del Emisor con relación al Fideicomiso;</p> <p>(g) Ante la ocurrencia de un incumplimiento de las obligaciones de EL FIDEICOMITENTE bajo el presente Contrato de Fideicomiso, EL FIDUCIARIO deberá suministrar la información relevante a Tenedores Registrados, a Latinex, y a la SMV;</p> <p>(h) Suministrar la información que requiera la SMV, en los plazos que dichas autoridades requieran.</p> <p>(i) Ante la ocurrencia de una Declaración de Vencimiento Anticipado, efectuar todos los actos inherentes a su cargo para salvaguardar los intereses de los Tenedores Registrados de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso.</p> <p>(j) Remitir a EL FIDEICOMITENTE, para su respectiva presentación junto con en el informe trimestral (IN-T) a la SMV, una certificación en la cual consten los bienes y derechos que conforman el Patrimonio Fideicomitado;</p> <p>(k) Remitir a EL FIDEICOMITENTE, para su respectiva presentación junto con en el informe anual (IN-A) a la SMV, un estado financiero auditado del Fideicomiso, cuyo costo de dicha auditoría deberá ser cubierto por EL FIDEICOMITENTE;</p> <p>(l) Informar a la SMV, a organizaciones autorreguladas y a los inversionistas en caso de incumplimiento del emisor con relación al traspaso de los bienes para el perfeccionamiento del Fideicomiso.</p> <p>(m) Además, EL FIDUCIARIO tendrá a su vez las siguientes facultades:</p> <p>Uno (1) Deducir del Patrimonio Fideicomitado, las sumas debidas a su favor por los servicios prestados con ocasión al presente Contrato de Fideicomiso, así como en concepto de gastos, costos y tributos causados por la celebración y ejecución del mismo, siempre que los mismos sean razonables y se encuentren debidamente documentados.</p>
--	--	---

MMS
MS



Resolución No. SMV-61-26

De 6 de marzo de 2026

Página 34 de 67



	<p>Dos (2) Contratar, por cuenta del Fideicomiso, los servicios razonables de asesoría legal y de otros servicios profesionales para la ejecución y prestación de los servicios o funciones a ser realizados en vista del Contrato de Fideicomiso.</p> <p>Tres (3) Previa solicitud escrita y sustentada de EL FIDEICOMITENTE, liberar fincas hipotecadas siempre y cuando EL FIDEICOMITENTE cumpla con la Cobertura de Garantías de por lo menos 150% y cuente con la aprobación de la Súper Mayoría de Tenedores Registrados de la Serie A (Senior).</p> <p>Cuatro (4) A solicitud escrita de EL FIDEICOMITENTE y/o LOS GARANTES HIPOTECARIOS, sin contar con la aprobación de los Tenedores Registrados de la Serie A (Senior), otorgar su consentimiento expreso para que estas escindan Fincas hipotecadas a favor de sociedades beneficiarias que tengan a EL FIDEICOMITENTE y/o LOS GARANTES HIPOTECARIOS como sus accionistas, siempre y cuando la(s) finca(s) escindidas nazcan y continúen gravadas con primera hipoteca y anticresis a favor de EL FIDUCIARIO en garantía de las Obligaciones Garantizadas. De igual manera, EL FIDUCIARIO podrá, previa solicitud escrita y debidamente sustentada por EL FIDEICOMITENTE y/o LOS GARANTES HIPOTECARIOS, sin contar con la aprobación de los Tenedores Registrados de la Serie A (Senior), otorgar su consentimiento expreso para que se constituya una segunda hipoteca y anticresis sobre las Fincas de su propiedad que se encuentren hipotecadas a favor del Fideicomiso de Garantía, siempre que dicha segunda hipoteca se constituya a favor de Banco General, S.A. en respaldo de un financiamiento, en cualquier modalidad, que sea otorgado por Banco General, S.A. a EL FIDEICOMITENTE y/o a cualquiera de LOS GARANTES HIPOTECARIOS para el desarrollo inmobiliario vinculado a las fincas de propiedad de LOS GARANTES HIPOTECARIOS.</p> <p>Asimismo, EL FIDUCIARIO podrá otorgar su consentimiento, bajo las mismas condiciones, para la constitución de gravámenes adicionales sobre dichas fincas en respaldo de los financiamientos que Banco General, S.A. pueda otorgar en el futuro con ocasión del referido desarrollo inmobiliario, así como para la eventual segregación e incorporación al régimen de Propiedad Horizontal de las fincas</p>
--	--

Handwritten initials or mark.



Resolución No. SMV-61-26

De 6 de marzo de 2026

Página 35 de 67



		<p>hipotecadas de propiedad de LOS GARANTES HIPOTECARIOS y para la liberación y venta de las unidades inmobiliarias que se generen como resultado del desarrollo. En tales casos, EL FIDEICOMITENTE y LOS GARANTES HIPOTECARIOS se obligan a que los pagos provenientes de dichas ventas se apliquen, en primer lugar, al pago de las facilidades otorgadas por Banco General, S.A. para el desarrollo inmobiliario de las fincas, y una vez canceladas dichas facilidades, cualquier remanente o exceso se depositará en la Cuenta de Concentración para ser aplicado según la cascada de pagos de dicha cuenta.</p>
<p>Cláusula Octava del Contrato de Fideicomiso (Obligaciones de Hacer y de No Hacer)</p>	<p>(Obligaciones de Hacer y no Hacer) ...</p>	<p>(Obligaciones de Hacer y no Hacer) ...</p> <p>Para efectos de dar cumplimiento a lo establecido en el Artículo catorce – a (14-A) del Acuerdo Dos – Dos Mil Diez (2-2010) del dieciséis (16) de abril de dos mil diez (2010) emitido por la Superintendencia del Mercado de Valores, según el mismo ha sido enmendado de tiempo en tiempo, y sin menoscabar de ninguna manera las obligaciones de hacer y no hacer listados en el Prospecto Informativo de los Bonos y en el texto de los Bonos de la Serie Senior, EL FIDEICOMITENTE se obliga a:</p> <p>(a) Suministrar toda la información que le solicite el Agente por cuenta de los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie Senior, así como cualquier información relacionada con el presente Fideicomiso. Dicha información será suministrada a través de la oficina de EL FIDUCIARIO y su costo será asumido por el solicitante.</p> <p>(b) EL FIDEICOMITENTE suministrará toda información o documentación solicitada por la Superintendencia del Mercado de Valores y las organizaciones autorreguladas que tengan relación con los Bonos de la Serie Senior que sean garantizados a través del presente Contrato de Fideicomiso.</p> <p>(c) Suministrar, y causar que LOS GARANTES HIPOTECARIOS SUMINISTREN, a EL FIDUCIARIO cada tres (3) años avalúos actualizados de las fincas otorgadas en garantía realizadas por una compañía de avalúos aceptables a EL FIDUCIARIO.</p>
<p>Cláusula Vigésima Octava Contrato de Fideicomiso (Modificaciones)</p>	<p>No existe esta cláusula actualmente.</p>	<p>VIGÉSIMA OCTAVA: (Modificaciones) No obstante el hecho de que el presente Contrato de Fideicomiso es irrevocable queda entendido y convenido que las partes podrán modificar, reformar o</p>

Handwritten initials or mark.





Resolución No. SMV-61-26
De 6 de marzo de 2026
Página 36 de 67

		<p>enmendar este contrato y cualesquiera otros actos que le accedan, sin el consentimiento de los beneficiarios, con el propósito de remediar ambigüedades o de corregir errores evidentes o inconsistencias. Sin perjuicio de lo anterior, queda igualmente convenido que las partes podrán modificar, reformar o enmendar este contrato y cualesquiera otros actos que le accedan, en cualquiera de sus aspectos, con el consentimiento de una Súper Mayoría de Tenedores Registrados de las Series Senior</p>
<p>Anexo al Contrato de Fideicomiso</p>	<p>No existe este anexo actualmente.</p>	<p>Anexo A</p> <p>Por este medio el Fideicomitente y el Fiduciario convienen en incorporar el siguiente Anexo (Modelo de Certificación de Cancelación) al Contrato de Fideicomiso:</p> <p>“Anexo A [Modelo de Certificación de Cancelación] [Fecha]</p> <p>Para: BG Trust, Inc., en calidad de Fiduciario. Certificación de Cancelación Señoras y Señores: Re: Bonos 2016.</p> <p>La presente Certificación de Cancelación se entrega en atención al Contrato de Fideicomiso celebrado el día quince (15) de abril de dos mil dieciséis (2016), mediante la escritura pública número No.4,699 de 15 de abril de 2016 de la Notaría Octava del Circuito de Panamá, adicionada y corregida mediante Escritura Pública 5,085 de 22 de abril de 2016 de la Notaría Octava del Circuito de Panamá e inscrita en el Registro Público al Folio Electrónico (Fideicomisos) 30123705, Asiento No. 1 (según el mismo ha sido enmendado hasta la fecha, el “Contrato de Fideicomiso”) entre: (i) Desarrollos Comerciales, S.A. (el “Fideicomitente”), (ii) Centro Comercial Calle 13, S.A., Centro Comercial Plaza Versailles, S.A. e Inmobiliaria Little St. Michael, como Garantes Hipotecarios y (iii) BG Trust, Inc., en calidad de Fiduciario (el “Fiduciario”). A menos que se definan de otra forma en la presente Certificación de Cancelación, todos los términos expresados en mayúscula en la presente Certificación de Cancelación tendrán el significado que se asigna a dichos términos en el Contrato de Fideicomiso.</p> <p>Mediante la presente Certificación de Cancelación, certificamos que todas y cada una de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016 descritas el Contrato de Fideicomiso</p>

Muro
MS



De 6 de marzo de 2026
Página 37 de 67



		<p>han sido satisfechas en su totalidad, a satisfacción de las partes garantizadas de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016.</p> <p>El Agente por este medio, actuando en representación de las partes garantizadas de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, confirma, para beneficio del Fideicomitente, los Garantes Hipotecarios y del Fiduciario, que no existen Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016 pendientes de pago por parte del Fideicomitente.</p> <p>El Fiduciario por este medio queda expresamente liberado de toda responsabilidad con relación a su actuación de conformidad con la presente Certificación de Cancelación.</p> <p>Banco General, S.A. en calidad de Agente de Pago, Registro y Transferencia.</p> <p>Por: Nombre: Cargo:</p>
<p>Constitución de Hipoteca y Anticresis (Cláusula Primera del Contrato de Hipoteca y Anticresis)</p>	<p>(Constitución de hipoteca y anticresis) Declaran el FIDEICOMITENTE y los GARANTES HIPOTECARIOS que para garantizar a los Tenedores Registrados de los BONOS de las Series Senior, el pago total del capital de los BONOS, más los intereses, comisiones, primas de seguro, costas y gastos judiciales, extrajudiciales y de cualquier otra índole que se produzcan hasta su total cancelación y el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contraídas por el FIDEICOMITENTE bajo los BONOS de las Series Senior y mediante la presente Escritura Pública y por todo el tiempo que dichas obligaciones subsistan, los GARANTES HIPOTECARIOS por este medio constituyen PRIMERA hipoteca y anticresis (en adelante, "<u>Primera Hipoteca y Anticresis</u>") a favor del FIDUCIARIO en beneficio de los Tenedores Registrados de los BONOS de las Series Senior hasta por la suma de SETENTA Y NUEVE MILLONES CINCUENTA MIL DÓLARES (US\$79,050,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, más sus intereses, costas, gastos de cobranza judiciales o extrajudiciales y gastos de cualquier otra índole a que hubiere lugar, sobre los siguientes bienes inmuebles (en adelante, las "<u>Fincas</u>"), a saber:</p>	<p>(Constitución de Hipoteca) Declara EL FIDEICOMITENTE y LOS GARANTES HIPOTECARIOS, que con el fin de garantizar a:</p> <p>(i) mientras existan Bonos 2016 emitidos y en circulación, de manera primaria, a los Tenedores Registrados de los Bonos 2016, según lo dispuesto en el Fideicomiso de Garantía, el pago de todas las sumas que en concepto de capital, intereses, gastos de cobranza judicial o extrajudicial, costos, u otros les adeude o llegue a adeudar EL FIDEICOMITENTE según los términos y condiciones de los Bonos 2016, así como el Aporte que se compromete a realizar al Fideicomiso y todas las demás obligaciones contraídas por EL FIDEICOMITENTE para con EL FIDUCIARIO, en virtud del Fideicomiso de Garantía, y la presente Primera Hipoteca y Anticresis; y</p> <p>(ii) a partir de la Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, de manera definitiva y única a los Tenedores Registrados de los Bonos Serie A (Senior) de la Emisión 2026, según lo dispuesto en el Fideicomiso de Garantía, el pago de todas las sumas que en concepto de capital, intereses, gastos de cobranza judicial o extrajudicial, costos, u otros les adeude o llegue a adeudar EL FIDEICOMITENTE según los términos y condiciones de los Bonos</p>

Handwritten signature
715





Resolución No. SMV-61-26
De 6 de marzo de 2026
Página 38 de 67

		<p>Serie A (Senior) de la Emisión 2026, así como el Aporte que se compromete a realizar al Fideicomiso y todas las demás obligaciones contraídas por EL FIDEICOMITENTE para con EL FIDUCIARIO, en virtud del Fideicomiso de Garantía, y la presente Primera Hipoteca y Anticresis;</p> <p>Por este medio EL FIDEICOMITENTE y LOS GARANTES HIPOTECARIOS constituyen, a título fiduciario y en favor del Fiduciario conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, Primera Hipoteca y Anticresis con Limitación al Derecho de Dominio, sobre las Fincas descritas a continuación ("Primera Hipoteca y Anticresis"), y sobre las mejoras presentes y futuras que en ellos se construyan, hasta por la suma de SETENTA Y NUEVE MILLONES CINCUENTA MIL DOLARES (US\$79,050,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, más los intereses devengados por los Bonos 2016 y Bonos Serie A (Senior) de la Emisión 2026, según aplique, emitidos y en circulación, hasta su cancelación total, ya sean estos moratorios u ordinarios, más cualesquiera otras sumas adeudadas a los Tenedores Registrados de conformidad con los términos de los Bonos 2016 y Bonos Serie A (Senior) de la Emisión 2026, según aplique, más las primas de seguros, honorarios de abogados, gastos judiciales y extrajudiciales de cobro y todos y cualesquiera gastos y comisiones adeudadas al Fiduciario y al Agente de Pago y Registro. Los bienes que se hipotecan son los siguientes (en adelante, las "Fincas"):</p>
a. ...		a. ...
b. ...		b. ...
c. ...		c. ...
d. ...		d. ...
e. ...		e. ...
f. ...		f. ...
g. ...		g. ...
h. ...		h. ...
i. ...		i. ...
j. ...		j. ...
k. ...		k. ...
l. ...		l. ...
m. ...		m. ...
n. ...		n. ...
o. ...		o. ...
p. ...		p. ...
q. ...		q. ...

Handwritten initials/signature.





Resolución No. SMV-61-26
De 6 de marzo de 2026
Página 39 de 67

	<p>r. ... s. ... t. ... u. ... v. ... w. ... y. ... z. ... aa. ... bb. ... cc. ... dd. ... ee. ... ff. ... gg. ... hh. ... ii. ... jj. ... kk. ... ll. ... mm. ... nn. ...</p>	<p>r. ... s. ... t. ... u. ... v. ... w. ... y. ... z. ... aa. ... bb. ... cc. ... dd. ... ee. ... ff. ... gg. ... hh. ... ii. ... jj. ... kk. ... ll. ... mm. ... nn. ...</p> <p>oo. Finca inscrita al Folio Real número cuatro mil ciento sesenta y cuatro (4164), Código de Ubicación tres mil diez (3010), de la Sección de Propiedad, Provincia de Colón, del Registro Público, propiedad de CC SABANITAS;</p> <p>pp. Finca inscrita al Folio Real número trece mil quinientos noventa y cinco (13595), Código de Ubicación cuatro mil quinientos uno (4501), de la Sección de Propiedad, Provincia de Chiriquí, del Registro Público, propiedad de CHIRICRUSH; y</p> <p>qq. Finca inscrita al Folio Real número treinta millones quinientos dieciséis mil ciento treinta (30516130), con Código de Ubicación cuatro mil quinientos uno (4501), de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá, del Registro, propiedad de LA RIVIERA PARKING, y aquellas fincas que de tiempo en tiempo se adicionen a la hipoteca para cumplir con Cobertura de Garantías.</p>
<p>Definiciones (Contratos de Cesión suscritos el 1 de marzo de 2016, el 23 de noviembre de 2016, el 2 de agosto de 2019, el 15 de enero de 2020 y el 30 de mayo de 2022)</p>	<p>No existe este término actualmente.</p>	<p>“Bono(s)”: significa los Bonos 2016 tal como dichos bonos sean de tiempo en tiempo reformados, modificados o suplementados, mientras existan Bonos 2016 emitidos y en circulación. No obstante, a partir de la Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016 significará los Bonos 2026, tal como dichos bonos sean de tiempo en</p>

MLAD
/15





Resolución No. SMV-61-26
De 6 de marzo de 2026
Página 40 de 67

	<p>No existe este término actualmente.</p> <p>No existe este término actualmente.</p> <p><u>Cobertura de Servicio de Deuda:</u> significa el Flujo Disponible para el Servicio de Deuda de los últimos doce (12) meses entre Servicio de Deuda de los últimos doce (12) meses.</p> <p><u>Cobertura de Servicio de Deuda Proyectada:</u> significa el Flujo Disponible para el Servicio de Deuda de los próximos doce (12) meses entre Servicio de Deuda de los próximos doce (12) meses.</p> <p>...</p> <p><u>Cuenta de Concentración:</u> Es la cuenta abierta a título Fiduciario en la cual se depositarán los cánones cedidos derivados de los Contratos de Arrendamiento y demás fondos producto de la Emisión de las Series Senior de los Bonos y será utilizada para realizar pagos, de acuerdo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y el Prospecto Informativo de la Emisión.</p>	<p>tiempo reformados, modificados o suplementados.</p> <p><u>“Bonos 2016” o “Emisión 2016”</u> significa los bonos corporativos que forman parte de la oferta pública por un monto de hasta DOSCIENTOS MILLONES DE DÓLARES (US\$200,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, realizada por DESARROLLOS COMERCIALES, S.A. al amparo de la Resolución SMV No.102-16 de 29 de febrero de 2016, según la misma ha sido modificada de tiempo en tiempo.</p> <p><u>“Bonos 2026” o “Emisión 2026”</u> significa los bonos corporativos que formen parte de la oferta pública por un monto máximo de CIENTO CUATRO MILLONES DE DÓLARES (US\$104,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, que el Emisor están en proceso de registrarse en la Superintendencia del Mercado de Valores y de listare en la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinex)</p> <p><u>“Cobertura de Servicio de Deuda: mientras existan Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016 emitidos y en circulación,</u> significa el Flujo Disponible para el Servicio de Deuda de los últimos doce (12) meses entre Servicio de Deuda de los últimos doce (12) meses. No obstante, a partir de la Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, la Razón de Cobertura de Servicio de Deuda significa, para cualquier período de medición, la razón financiera que resulta de dividir (i) el EBITDA para dicho período entre (ii) el Servicio de Deuda Senior para dicho período.</p> <p><u>“Cobertura de Servicio de Deuda Proyectada”:</u> mientras existan Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016 emitidos y en circulación, significa el Flujo Disponible para el Servicio de Deuda de los últimos doce (12) meses entre Servicio de Deuda de los últimos doce (12) meses. No obstante, a partir de la Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, este término cesará de ser aplicable.</p> <p>...</p> <p><u>“Cuenta de Concentración”:</u> mientras existan Bonos 2016 emitidos y en circulación, significa la Cuenta de Concentración aplicable a los Bonos 2016. No obstante, a partir de la Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, significará, la Cuenta de Concentración aplicable a los Bonos 2026.</p>
--	---	--

MMA
MS





Resolución No. SMY-61-26
De 6 de marzo de 2026
Página 41 de 67

<p>...</p> <p>Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda: Es la cuenta abierta a título Fiduciario en la que se depositarán y mantendrán en todo momento fondos suficientes para cubrir los próximos tres (3) meses de pagos de capital e intereses de las Series Senior de los Bonos.</p> <p>...</p> <p>Emisión: Emisión Pública de Bonos por un valor nominal total de hasta Doscientos Millones de Dólares (US\$200,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, o cualquiera otra cantidad inferior a esta, los cuales serán emitidos hasta diez (10) series, cuyos términos y condiciones se detallan en el Prospecto Informativo de la Emisión.</p> <p>...</p> <p>No existe este término actualmente.</p> <p>...</p> <p>Fideicomiso de Garantía o Fideicomiso: Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía establecido con BG Trust, Inc. en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos, mediante contrato firmado el día 1 de marzo de 2016.</p> <p>...</p>	<p>“Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda”: mientras existan Bonos 2016 emitidos y en circulación, significa la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda aplicable a los Bonos 2016, según lo establecido en el Fideicomiso de Garantía. No obstante, a partir de la Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, significará, la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda aplicable a los Bonos 2026, según lo establecido en el Fideicomiso de Garantía.</p> <p>...</p> <p>Emisión: mientras existan Bonos 2016 emitidos y en circulación, significa la Emisión Pública de Bonos por un valor nominal total de hasta Doscientos Millones de Dólares (US\$200,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, o cualquiera otra cantidad inferior a esta, los cuales serán emitidos hasta diez (10) series, cuyos términos y condiciones se detallan en el Prospecto Informativo de la Emisión. No obstante, a partir de la Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, significará la emisión pública de bonos por un valor nominal de hasta Ciento Cuatro Millones de Dólares (US\$104,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, que el Emisor está en proceso de registrar en la Superintendencia del Mercado de Valores y de listar en la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A. (Latinex), y cuyos términos y condiciones se detallarán en el Prospecto Informativo y en el propio texto del macrotítulo de los Bonos 2026.</p> <p>...</p> <p>“Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016” significa la fecha en la que el Agente de Pago le certifica al Agente Fiduciario, mediante la “Certificación de Cancelación” que las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016 han sido satisfechas en su totalidad.</p> <p>“Fideicomiso de Garantía o Fideicomiso”: Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Garantía establecido con BG Trust, Inc. en beneficio de los Tenedores Registrados de los Bonos, mediante contrato firmado el día 1 de marzo de 2016, y según el mismo sea enmendado de tiempo en tiempo.</p> <p>...</p>
--	---

MMD
2/5





Resolución No. SMV-61-26
De 6 de marzo de 2026
Página 42 de 67

	<p>“Fincas”: Corresponde a los bienes inmuebles propiedad de LA CEDENTE, cuyas descripciones se encuentran en los Contratos de Arrendamiento contenidos en el Anexo A, adjunto a este contrato, las cuales se gravarán con Primera Hipoteca y Anticresis con limitación al derecho de dominio, a favor del FIDUCIARIO, para garantizar las Series Senior de los Bonos y aquellos otros bienes inmuebles que sea necesario adicionar y/o sustituir en el futuro, aceptables al FIDUCIARIO, para cumplir con la Cobertura de Garantías.</p> <p>Prospecto Informativo: Documento informativo que contiene todos los términos y condiciones de la Emisión e información relativa al Emisor.</p> <p>No existe este término actualmente.</p> <p>No existe este término actualmente.</p> <p>Series Senior de los Bonos: Son las series de los Bonos Corporativos garantizadas por un Fideicomiso de Garantía suscrito entre el Emisor y el Fiduciario y que se denominarán Serie B, Serie C, Serie D, Serie E, Serie F, Serie G, Serie H, Serie I y Serie J, sucesivamente.</p>	<p>“Fincas”: significa los bienes inmuebles que serán hipotecados de tiempo en tiempo a favor del Fiduciario como parte de las garantías de las Series Senior de los Bonos.</p> <p>“Prospecto Informativo” mientras existan Bonos 2016 emitidos y en circulación, significa el Prospecto Informativo de los Bonos 2016. No obstante, a partir de la Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, significará el Prospecto Informativo de los Bonos 2026.</p> <p>“Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016”: significa las obligaciones de pago de las sumas adeudadas o que se lleguen a adeudar por virtud de las Series Senior de los Bonos 2016, incluyendo pero sin limitar, el capital, intereses, intereses moratorios, comisiones, primas de seguro, así como las costas y gastos judiciales, extrajudiciales, gastos de administración o manejo y gastos de cualquier otra índole que se produzcan derivados del manejo del Contrato de Fideicomiso por todo el tiempo que dichas obligaciones subsistan.</p> <p>“Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2026”: significa las obligaciones de pago de las sumas adeudadas o que se lleguen a adeudar por virtud de los Bonos de la Serie A (Senior) de los Bonos 2026, incluyendo, sin limitación, el capital, los intereses, intereses moratorios, comisiones, primas de seguro, así como las costas, gastos de cobranzas judiciales o extrajudiciales, gastos de administración o manejo y gastos de cualquier otra índole que se produzcan derivados del manejo del Contrato de Fideicomiso, por todo el tiempo que dichas obligaciones subsistan.</p> <p>“Series Senior”, “Serie Senior”, “Bonos de las Series Senior” o “Bonos de la Serie Senior”: mientras existan Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, significa, en relación con los Bonos 2016, las Series B, C, D, E, F, G, H, I y J de la Emisión. No obstante, a partir de la Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, significará, en relación con los Bonos 2026, la Serie A de la Emisión de Bonos 2026.</p>
--	---	--

WWS
25





	<p>...</p> <p>Los términos antes definidos tendrán el mismo significado ya sea en plural o singular. Los demás términos que aparecen en mayúscula en este Contrato tendrán el significado atribuido a dichos términos en los Bonos. En caso de cualquier discrepancia entre los términos antes definidos y aquellos definidos en los demás documentos de la Emisión, o en caso de que en el presente documento se haya omitido alguna definición, se tendrá como correcta la definición contenida en el Prospecto Informativo de la Emisión.</p>	<p>...</p> <p>Los términos antes definidos tendrán el mismo significado ya sea en plural o singular. Los demás términos que aparecen en mayúscula en este Contrato tendrán el significado atribuido a dichos términos en los Bonos y/o en el Fideicomiso de Garantía. En caso de cualquier discrepancia entre los términos antes definidos y aquellos definidos en los demás documentos de la Emisión, o en caso de que en el presente documento se haya omitido alguna definición, se tendrá como correcta la definición contenida en el Prospecto Informativo de la Emisión y/o en el Fideicomiso de Garantía.</p> <p>A partir de la Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, aquellos términos definidos que no tengan aplicación en relación con los Bonos 2026, deberán obviarse y se tendrán como eliminados.</p>
<p>Contratos de cesión suscritos el 1 de marzo de 2016 y el 23 de noviembre de 2016</p> <p>Cesión Irrevocable e Incondicional</p>	<p>(Cesión Irrevocable e Incondicional) A fin de facilitar y garantizar el pago de las sumas que LA CEDENTE adeuda o llegue a adeudar a los Tenedores Registrados de las Series Senior de los Bonos, incluyendo el capital, los intereses pactados, comisiones, costos, gastos de cobranza judicial o extrajudicial y gastos de cualquier otra índole que se hayan originado respecto a los Bonos, LA CEDENTE por este medio cede de manera irrevocable e incondicional a favor de EL FIDUCIARIO, quien actúa en representación de dichos Tenedores Registrados, la totalidad de los cánones de arrendamiento presentes y futuros derivados de los Contratos de Arrendamiento celebrados sobre las Fincas y que se listan en el Anexo A. Para éstos efectos LA CEDENTE deberá proceder con la notificación de la cesión a los respectivos arrendatarios utilizando el modelo de Notificación que se adjunta como <u>Anexo B</u> al presente contrato.</p> <p>Igualmente, LA CEDENTE cede de manera irrevocable e incondicional a favor de EL FIDUCIARIO, los fondos pagados en concepto de penalidades por cancelación anticipada de cualquiera de los Contratos de Arrendamiento, cuya cesión forma parte del presente contrato, hasta tanto LA CEDENTE logren remplazar el o los Contratos de Arrendamiento cancelados por otros de igual o mayor monto respecto al cánón de arrendamiento mensual. Estos fondos deberán ser depositados por LA CEDENTE en la Cuenta de Concentración y mantenidos en dicha cuenta hasta tanto LA CEDENTE logre remplazar el o los Contratos de Arrendamiento cancelados por otros de igual o mejor valor económico al dejado de percibir, en cuyo caso, dichos fondos serían parcial o totalmente devueltos a LA CEDENTE de conformidad con lo</p>	<p>(Cesión Irrevocable e Incondicional) A fin de facilitar y garantizar el pago de las sumas que LA CEDENTE adeuda o llegue a adeudar a los Tenedores Registrados de las Series Senior (de los Bonos 2016 o los Bonos 2026, según aplique) incluyendo el capital, los intereses pactados, comisiones, costos, gastos de cobranza judicial o extrajudicial y gastos de cualquier índole que se hayan originado respecto a las Series Senior de los Bonos, LA CEDENTE por este medio cede de manera irrevocable e incondicional a favor de EL FIDUCIARIO, quien actúa en representación de dichos Tenedores Registrados de las Series Senior, a través del Agente de Pago, la totalidad de los cánones de arrendamiento presentes y futuros derivados de los Contratos de Arrendamiento celebrados sobre las Fincas y que se listan en el Anexo A. Para tales efectos, LA CEDENTE deberá proceder con la notificación de la cesión a los respectivos arrendatarios utilizando el modelo de Notificación que se adjunta como Anexo B-1 al presente contrato u obtendrá el Consentimiento de la Cesión por parte de los arrendatarios conforme al modelo que se adjunta como Anexo B-2 al presente contrato, según sea requerido en virtud del texto del Contrato de Arrendamiento, según aplique.</p> <p>La cesión anteriormente referida, se hace a fin de facilitar y garantizar el pago de las sumas que LA CEDENTE adeuda o llegue a adeudar bajo los Bonos:</p> <p>(i) mientras existan Bonos 2016 emitidos y en circulación, de manera primaria, a los Tenedores Registrados de las Series Senior de los Bonos 2016, incluyendo el capital, los</p>

MWD
25





Resolución No. SMV-61-26
De 6 de marzo de 2026
Página 44 de 67

establecido en el Fideicomiso Irrevocable de Garantía.

Esta cesión irrevocable es válida desde la fecha de la firma de este instrumento, y quedará perfeccionada en la fecha en que los arrendatarios reciban la notificación de cesión que LA CEDENTE se obliga a entregar en el modelo que se adjunta como Anexo B al presente contrato. Dicha notificación deberá realizarse dentro de los tres (3) días anteriores a la Fecha de Liquidación de los Bonos, fecha a partir de la cual las sumas en concepto de cánones de arrendamiento de los Contratos de Arrendamiento que deban pagar los arrendatarios serán depositadas directamente por éstos en la Cuenta de Concentración que para estos efectos abrirá a título fiduciario, EL FIDUCIARIO. No obstante lo anterior, en caso de que por cualquier motivo LA CEDENTE reciba fondos respecto de los pagos cedidos que debieron de haber sido depositados directamente por los arrendatarios en la Cuenta de Concentración, LA CEDENTE por este medio reconoce que recibirá dichos fondos en custodia a favor de EL FIDUCIARIO y se compromete a depositar dichos fondos en la Cuenta de Concentración a más tardar el segundo Día Hábil siguiente a su recibo. Queda establecido por este medio, que EL FIDUCIARIO no tendrá la obligación de perseguir los pagos realizados directamente a LA CEDENTE y no depositados en la Cuenta de Concentración.

intereses pactados, comisiones, costos, gastos de cobranza judicial o extrajudicial y gastos de cualquier otra índole que se hayan originado respecto a los Bonos 2016, y de manera secundaria, a los Tenedores Registrados de la Serie Senior de los Bonos 2026, incluyendo el capital, los intereses pactados, comisiones, costos, gastos de cobranza judicial o extrajudicial y gastos de cualquier otra índole que se hayan originado respecto a la Serie Senior de los Bonos 2026.

(ii) a partir de la Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, de manera definitiva y única, a los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie Senior de los Bonos 2026, incluyendo el capital, los intereses pactados, comisiones, costos, gastos de cobranza judicial o extrajudicial y gastos de cualquier otra índole que se hayan originado respecto a los Bonos 2026.

Las partes dejan constancia que los Contratos de Arrendamiento que se listan en el Anexo A podrán variar de tiempo en tiempo, en cuyo caso, el referido Anexo A deberá actualizarse trimestralmente, para incluir en dicho listado aquellos Contratos de Arrendamiento cuyos créditos sean cedidos en una fecha posterior a la fecha del presente Contrato, siguiendo el mecanismo establecido en el párrafo inmediatamente siguiente.

Sujeto a lo establecido en el presente contrato, LA CEDENTE se obliga además a ceder y traspasar de manera irrevocable e incondicional a favor de EL FIDUCIARIO, bajo los términos y condiciones establecidos en el Fideicomiso y por el tiempo que el mismo se mantenga vigente, todos y cada uno de los créditos que le lleguen a corresponder a LA CEDENTE, en concepto de los cánones de arrendamientos pactados en los Contratos de Arrendamientos que LA CEDENTE celebre en el futuro sobre los locales comerciales ubicados en las Fincas. La cesión de estos nuevos cánones de arrendamiento, se perfeccionará mediante el envío a EL FIDUCIARIO de una nota suscrita por el representante legal de LA CEDENTE según el modelo que se incluye como Anexo C, cuya firma deberá ser puesta o reconocida ante Notario Público. Sobre estos créditos futuros, LA CEDENTE se obliga igualmente a llevar a cabo el proceso de notificación de cesión o a gestionar el consentimiento de cesión, según corresponda, en un plazo de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha de firma de los respectivos Contratos de Arrendamientos que

MMD
MS





Resolución No. SMV-61-26
 De 6 de marzo de 2026
 Página 45 de 67

	<p>LA CEDENTE celebre en el futuro, utilizando para ello el modelo de Notificación que se adjunta como Anexo B-1, y en caso de consentimiento, conforme al modelo que se adjunta como Anexo B-2 al presente contrato, según sea requerido. Queda entendido y convenido que, una vez se haya cumplido con el procedimiento antes indicado, dichos cánones de arrendamiento quedarán debidamente cedidos a favor de EL FIDUCIARIO, con sujeción a los términos y condiciones pactados en el presente Contrato.</p> <p>Igualmente, LA CEDENTE cede de manera irrevocable e incondicional a favor de EL FIDUCIARIO, los fondos pagados en concepto de penalidades por cancelación anticipada de cualquiera de los Contratos de Arrendamiento, cuya cesión forma parte del presente contrato, hasta tanto LA CEDENTE logren remplazar el o los Contratos de Arrendamiento cancelados por otros de igual o mayor monto respecto al canon de arrendamiento mensual. Estos fondos: (i) mientras existan Bonos 2016 emitidos y en circulación, deberán ser depositados por LA CEDENTE en la Cuenta de Concentración y mantenidos en dicha cuenta hasta tanto LA CEDENTE logre remplazar el o los Contratos de Arrendamiento cancelados por otros de igual o mejor valor económico al dejado de percibir, en cuyo caso, dichos fondos serían parcial o totalmente devueltos a LA CEDENTE de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso Irrevocable de Garantía y (ii) a partir de la Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, deberán ser depositados directamente por el arrendatario, en virtud de la presente cesión, o, en caso de que LA CEDENTE los reciba, entonces ésta deberá depositarlos, en la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda, para que sean utilizados de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso de Garantía.</p> <p>Esta cesión irrevocable es válida desde la fecha de la firma de este instrumento, y quedará perfeccionada en la fecha en que los arrendatarios reciban la notificación o consentimiento de cesión que LA CEDENTE se obliga a entregar conforme a los modelos que se adjuntan como Anexo B-1 y Anexo B-2 al presente contrato, fecha a partir de la cual las sumas en concepto de cánones de arrendamiento de los Contratos de Arrendamiento que deban pagar los arrendatarios serán depositadas directamente por éstos en la Cuenta de Concentración. No obstante lo anterior, en caso de que por cualquier motivo LA CEDENTE reciba fondos respecto a pagos cedidos que debieron de haber</p>
--	--

MMW
25





Resolución No. SMV-61-26
De 6 de marzo de 2026
Página 46 de 67

		<p>sido depositados directamente por los arrendatarios en la Cuenta de Concentración, LA CEDENTE por este medio reconoce que recibirá dichos fondos en custodia a favor de EL FIDUCIARIO y se compromete a depositar dichos fondos en la Cuenta de Concentración o en la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda, según aplique, a más tardar el quinto (5to) Día Hábil siguiente a su recibo. Queda establecido por este medio, que EL FIDUCIARIO no tendrá la obligación de perseguir los pagos realizados directamente a LA CEDENTE y no depositados en la Cuenta de Concentración o en la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda, según sea aplicable.</p> <p>...</p>
<p>Contratos de cesión suscritos el 1 de marzo de 2016 y el 23 de noviembre de 2016</p> <p>Condiciones relativas a los Contratos de Arrendamientos</p>	<p>(Condiciones Relativas a los Contratos de Arrendamiento): LA CEDENTE se obliga a mantener los siguientes términos y condiciones básicos en los Contratos de Arrendamiento cuyos cánones son y serán cedidos a favor de EL FIDUCIARIO de acuerdo a lo establecido en el presente contrato:</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) ... (b) ... (c) ... (d) ... (e) ... (f) ... y (g) ... 	<p>(Condiciones relativas a los Contratos de Arrendamiento): LA CEDENTE se obliga a mantener los siguientes términos y condiciones básicos en los Contratos de Arrendamiento cuyos cánones son y serán cedidos a favor de EL FIDUCIARIO de acuerdo con lo establecido en el presente contrato:</p> <p>(i) Mientras existan Bonos 2016 emitidos y en circulación:</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) ... (b) ... (c) ... (d) ... (e) ... (f) ... (g) ... <p>(ii) A partir de la Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016:</p> <ul style="list-style-type: none"> (a) Deberán tener un plazo de 1 año; (b) Contener cláusulas de aumentos anuales a los cánones de arrendamiento; (c) No podrán ser modificados en cuanto a plazos, cánones o penalidades sin la previa autorización del Agente Fiduciario; (d) Aquellos contratos con plazos mayores de tres (3) años, deberán contener cláusula que prohíba la terminación anticipada del mismo antes de cumplido el tercer año; (e) Incluir penalidades por cuotas atrasadas; (f) Especificar que todos los gastos de mantenimiento, administrativos y otros relacionados con los bienes arrendados sean cubiertos por el arrendatario; y (g) Incluir cualesquiera otras cláusulas usuales para este tipo de

Handwritten initials/signature



Resolución No. SMV-61-26
De 6 de marzo de 2026
Página 47 de 67



		<p>contratos y que sean requeridas por el Agente Fiduciario y sus Asesores Legales</p>
<p>Contratos de cesión suscritos el 1 de marzo de 2016 y el 23 de noviembre de 2016</p> <p>Obligaciones Adicionales</p>	<p>(Obligaciones Adicionales): LA CEDENTE se obliga adicionalmente a:</p> <p>(a) ...</p> <p>(b) ...</p> <p>(c) ...</p> <p>(d) ...</p> <p>(e) ...</p>	<p>(Obligaciones Adicionales): LA CEDENTE se obliga adicionalmente a:</p> <p>(i) Mientras existan Bonos 2016 emitidos y en circulación, se obliga adicionalmente a:</p> <p>(a) ...</p> <p>(b) ...</p> <p>(c) ...</p> <p>(d) ...</p> <p>(e) ...</p> <p>(f) Remitir a EL FIDUCIARIO, trimestralmente, el informe de actualización del Anexo A a que se refiere la cláusula TERCERA anterior.</p> <p>(ii) A partir de la Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016:</p> <p>(a) En el evento que alguno de los Contratos de Arrendamiento cedidos se venza y no sea renovado, o fuese cancelado antes del vencimiento del plazo estipulado en dicho Contrato, el Emisor está obligado a reemplazar dicho contrato por otro de similar valor económico y de no reemplazarlo en un plazo máximo de sesenta (60) días calendario, el Emisor deberá depositar trimestralmente en la Cuenta de Concentración del Fideicomiso, la suma equivalente a tres (3) meses de los cánones de arrendamiento mensuales bajo el Contrato de Arrendamiento vencido o cancelado, hasta tanto logre reemplazar el mismo;</p> <p>(b) Queda entendido que en caso de que la terminación del Contrato de Arrendamiento se de con motivo de la venta de la Finca arrendada, el Emisor no estará obligado a hacer los depósitos a que se refiere el párrafo anterior, siempre que utilice el producto de la venta de la Finca para redimir anticipadamente, parcial o totalmente, los Bonos de la Serie Senior de los Bonos 2026 y de acuerdo a lo estipulado en el Prospecto Informativo o en el propio texto de los Bonos 2026;</p> <p>(c) No modificar los Contratos de Arrendamiento, salvo que tales modificaciones se den en el curso ordinario de los negocios del Emisor, porque la modificación fuese necesaria por razones comerciales (incluyendo aumento o disminución del canon de arrendamiento), o por incumplimiento de los arrendatarios o por cualquier otra causa justificada</p>

MMA
26





Resolución No. SMV-61-26
De 6 de marzo de 2026
Página 48 de 67

		<p>contemplada en los Contratos de Arrendamiento; y (d) Firmar cualesquiera otros documentos que sean necesarios para que la cesión por este medio realizada surta plenamente sus efectos; y (e) Remitir a EL FIDUCIARIO, trimestralmente, el informe de actualización del Anexo A a que se refiere la cláusula TERCERA anterior.</p>
<p>Contratos de cesión suscritos el 1 de marzo de 2016 y el 23 de noviembre de 2016</p>	<p>No existe este término actualmente.</p>	<p>(Notificación de Ampliación de Causa) LA CEDENTE, por este medio se compromete a realizar u obtener, a más tardar dentro de los treinta (30) días calendarios contados a partir de la Fecha de Oferta de los Bonos de la Serie Senior de los Bonos 2026, prorrogable con la aprobación del Fiduciario por un plazo de treinta (30) días calendarios adicionales, y sujeto a prórrogas adicionales según autorice una Mayoría de Tenedores de la Serie Senior, las notificaciones que se requieran en relación con la presente enmienda al Contrato de Cesión y la ampliación de la causa de la cesión bajo el mismo, utilizando como modelo la notificación que se incluye como Anexo D al presente documento. LA CEDENTE se obliga a entregar los originales de tales notificaciones, autorizaciones y/o consentimientos firmados por las partes a EL FIDUCIARIO, debidamente autenticadas ante Notario Público.</p>
<p>Contratos de cesión suscritos el 1 de marzo de 2016 y el 23 de noviembre de 2016</p> <p>Anexo B</p>	<p style="text-align: center;">ANEXO B NOTIFICACIONES DEL CONTRATO DE CESION</p> <p>Señores</p> <p>Ciudad.-</p> <p>Estimados XXXXX,</p> <p>Por medio de la presente notificamos que [Sociedad Arrendadora] ha celebrado un Contrato de Cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento derivados del Contrato de Arrendamiento que actualmente tiene celebrado con [Sociedad Arrendataria] fechado ____ de ____ de ____ sobre la propiedad donde opera _____, identificada como la Finca _____ Código de ubicación _____ inscrita a Documento _____ de la Sección _____, del Registro Público, a favor de BG Trust Inc., en calidad de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía establecido en beneficio de los Tenedores Registrados de las Series Senior de los Bonos de la Emisión Pública de Bonos por un valor nominal total de hasta Doscientos Millones de Dólares (US\$200,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, o cualquiera otra cantidad inferior a esta,</p>	<p style="text-align: center;">ANEXO B-1 NOTIFICACIONES DEL CONTRATO DE CESION</p> <p>Señores [Arrendatario] Ciudad.-</p> <p>Estimados señores</p> <p>Por medio de la presente notificamos que [*], ha celebrado un Contrato de Cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento derivados del Contrato de Arrendamiento que actualmente tiene celebrado con [*], fechado [*] de [*] de [*] sobre la Finca [*] Código de ubicación [*] del Registro Público, a favor de BG Trust Inc., en calidad de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía establecido en beneficio de los Tenedores Registrados de las Series Senior de los Bonos de la Emisión Pública de Bonos por un valor nominal total de hasta Doscientos Millones de Dólares (US\$200,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, o cualquiera otra cantidad inferior a esta, realizada por Desarrollos Comerciales, S.A.</p>

Handwritten initials/signature





	<p>realizada por Desarrollos Comerciales, S.A.</p> <p>En virtud del referido Contrato de Cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento derivados del Contrato de Arrendamiento antes descrito, y mientras no reciban ninguna instrucción distinta de parte de BG Trust Inc., le solicitamos se sirvan depositar en la fecha de pago, las sumas correspondientes a los cánones de arrendamiento en la siguiente cuenta a nombre de BG Trust Inc.:</p> <p>[Detalles de la Cuenta de Concentración]</p> <p>Agradecemos de antemano su atención a la presente.</p> <p>Atentamente,</p> <p>XXXXXXXXXXXX [Sociedad Arrendadora]</p> <p>Por este medio, [Sociedad Arrendataria] confirmamos que hemos recibido la presente nota y hemos sido notificados de la cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento del Contrato de Arrendamiento que actualmente tenemos celebrado con [Sociedad Arrendadora].</p> <p>XXXXXXXXXXXX [Sociedad Arrendataria]</p>	<p>En virtud del referido Contrato de Cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento derivados del Contrato de Arrendamiento antes descrito, y mientras no reciban ninguna instrucción distinta de parte de BG Trust Inc., le solicitamos se sirvan depositar en la fecha de pago, las sumas correspondientes a los cánones de arrendamiento en la siguiente cuenta a nombre de BG Trust Inc.</p> <p>FID (0115-GTIA-15): Banco: General Tipo de Cuenta: Ahorro Cuenta No.: [•] Nombre: [•]</p> <p>Agradecemos de antemano su atención a la presente</p> <p>Atentamente</p> <p>[•] Desarrollos Comerciales, S.A.</p> <p>Por este medio, [Sociedad Arrendataria] confirmamos que hemos recibido la presente nota y hemos sido notificados de la Cesión Irrevocable e Incondicional de los cánones de arrendamiento del Contrato de Arrendamiento que actualmente tenemos celebrado con [Sociedad Arrendadora].</p> <p>Nombre y Apellido: [•]</p>
<p>Contratos de cesión suscritos el 1 de marzo de 2016 y el 23 de noviembre de 2016</p> <p>Anexo B</p>	<p>No existe este anexo actualmente.</p>	<p>ANEXO B-2 NOTIFICACIÓN Y CONSENTIMIENTO A CESION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO</p> <p>Señores Ciudad.- Estimados XXXXX,</p> <p>Por medio de la presente notificamos que [Sociedad Arrendadora] ha celebrado un Contrato de Cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento derivados del Contrato de Arrendamiento que actualmente tiene celebrado con [Sociedad Arrendataria] fechado el [•] de [•] de [•] sobre la Finca [•] con Código de ubicación [•] inscrita a Documento [•] de la Sección [•], del Registro Público, a favor de BG Trust Inc., en calidad de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía establecido en beneficio de los Tenedores Registrados de las Series Senior de los Bonos de la Emisión Pública de Bonos por un valor nominal total de hasta</p>

1225





Resolución No. SMY-61-26
De 6 de marzo de 2026
Página 50 de 67

		<p>Doscientos Millones de Dólares (US\$200,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, o cualquiera otra cantidad inferior a ésta, realizada por Desarrollos Comerciales, S.A.</p> <p>En virtud del referido Contrato de Cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento derivados del Contrato de Arrendamiento antes descrito, y mientras no reciban ninguna instrucción distinta de parte de BG Trust Inc., le solicitamos se sirvan depositar en la fecha de pago, las sumas correspondientes a los cánones de arrendamiento en la siguiente cuenta a nombre de BG Trust Inc. FID (0115-GTIA-15):</p> <p>[Detalles de la Cuenta de Concentración]</p> <p>Agradecemos de antemano su atención a la presente y de estar conforme con la cesión, favor suscribir el Apéndice 1 que se adjunta a la presente notificación.</p> <p>Atentamente,</p> <hr/> <p>[*] [Sociedad Arrendadora]</p> <p>Apéndice 1</p> <p>Por este medio, [Sociedad Arrendataria] confirmamos que hemos recibido notificación de la cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento derivados del Contrato de Arrendamiento celebrado entre nosotros y [*], fechado el [*] de [*] de [*] sobre Finca [*] con Código de ubicación [*] inscrita a Documento [*] de la Sección [*], del Registro Público (el "Contrato de Arrendamiento"), a favor de BG Trust Inc., y mediante el presente documento otorgamos nuestro consentimiento expreso a la cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento del Contrato de Arrendamiento en los términos indicados en la notificación de cesión.</p> <hr/> <p>[*] (Sociedad Arrendataria)</p>
<p>Contratos de cesión suscritos el 1 de marzo de 2016 y el 23 de noviembre de 2016</p> <p>Anexo B-1(A. partir de la Fecha de Cancelación de las</p>	<p>Anexo no existe actualmente.</p>	<p>ANEXO B-1 NOTIFICACIONES DEL CONTRATO DE CESION</p> <p>Señores XXXXXXX Ciudad.-</p> <p>Estimados XXXXX,</p>

Handwritten signature or initials.





Obligaciones
Garantizadas)

Por medio de la presente notificamos que [Sociedad Arrendadora] ha celebrado un Contrato de Cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento derivados del Contrato de Arrendamiento que actualmente tiene celebrado con [Sociedad Arrendataria] fechado de de sobre la propiedad donde opera _____, identificada como el local _____ de la Finca _____ Código de ubicación _____ inscrita a Documento _____ de la Sección _____ del Registro Público, a favor de BG Trust Inc., en calidad de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía establecido en beneficio de los Tenedores Registrados de la Serie Senior de los Bonos de la Emisión Pública de Bonos por un valor nominal total de hasta Ciento Cuatro Millones de Dólares (US\$104,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, o cualquiera otra cantidad inferior a esta, realizada por Desarrollos Comerciales, S.A.

En virtud del referido Contrato de Cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento derivados del Contrato de Arrendamiento antes descrito, y mientras no reciban ninguna instrucción distinta de parte de BG Trust Inc., le solicitamos se sirvan depositar en la fecha de pago, las sumas correspondientes a los cánones de arrendamiento en la siguiente cuenta a nombre de BG Trust Inc. FID (0115-GTIA-15):

Detalles de la Cuenta
 Banco: Banco General
 Número de Cuenta: [•]
 Nombre de la Cuenta: [•]
 Tipo de Cuenta: [•]

De igual forma, ante la terminación anticipada del Contrato de Arrendamiento antes descrito, y mientras no reciban ninguna instrucción distinta de parte de BG Trust Inc., le solicitamos se sirvan depositar, las sumas correspondientes a penalidades por cancelación anticipada del referido contrato de arrendamiento, en la siguiente cuenta a nombre de BG Trust Inc. FID (0115-GTIA-15):

Banco: Banco General
 Número de Cuenta: [•]
 Nombre de la Cuenta: [•]
 Tipo de Cuenta: [•]

Agradecemos de antemano su atención a la presente.

Atentamente,

MW
28





Resolución No. SMV-61-26
De 6 de marzo de 2026
Página 52 de 67

		<p>XXXXXXXXXXXX [Sociedad Arrendadora]</p> <p>Por este medio, [Sociedad Arrendataria] confirmamos que hemos recibido la presente nota y hemos sido notificados de la Cesión Irrevocable e Incondicional de los cánones de arrendamiento del Contrato de Arrendamiento que actualmente tenemos celebrado con [Sociedad Arrendadora].</p> <p>XXXXXXXXXXXX [Sociedad Arrendataria]</p>
<p>Contratos de cesión suscritos el 1 de marzo de 2016 y el 23 de noviembre de 2016</p> <p>Anexo B-2 (A partir de la Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas)</p>	<p>Anexo no existe actualmente.</p>	<p>ANEXO B-2 NOTIFICACIÓN Y CONSENTIMIENTO A CESION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO</p> <p>Señores Ciudad.- Estimados XXXXX,</p> <p>Por medio de la presente notificamos que [•], ha celebrado un Contrato de Cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento derivados del Contrato de Arrendamiento que actualmente tiene celebrado con [•], fechado [•] de [•] de [•] sobre la Finca [•] Código de ubicación [•] del Registro Público, a favor de BG Trust Inc., en calidad de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía establecido en beneficio de los Tenedores Registrados de la Serie Senior de los Bonos de la Emisión Pública de Bonos por un valor nominal total de hasta Ciento Cuatro Millones de Dólares (US\$104,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, o cualquiera otra cantidad inferior a esta, realizada por Desarrollos Comerciales, S.A.</p> <p>En virtud del referido Contrato de Cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento derivados del Contrato de Arrendamiento antes descrito, y mientras no reciban ninguna instrucción distinta de parte de BG Trust Inc., le solicitamos se sirvan depositar en la fecha de pago, las sumas correspondientes a los cánones de arrendamiento en la siguiente cuenta a nombre de BG Trust Inc. FID (0115-GTIA-15): Banco: Banco General Número de Cuenta: [•] Nombre de la Cuenta: [•] Tipo de Cuenta: [•]</p> <p>De igual forma, ante la terminación anticipada del Contrato de Arrendamiento antes descrito, y</p>

MS





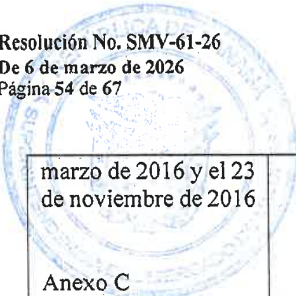
Resolución No. SMV-61-26
De 6 de marzo de 2026
Página 53 de 67

		<p>mientras no reciban ninguna instrucción distinta de parte de BG Trust, Inc., le solicitamos se sirvan depositar, las sumas correspondientes a penalidades por cancelación anticipada del referido contrato de arrendamiento, en la siguiente cuenta a nombre de BG Trust, Inc. FID (0115-GTIA-15):</p> <p>Banco: Banco General Número de Cuenta: [•] Nombre de la Cuenta: [•] Tipo de Cuenta: [•]</p> <p>Agradecemos de antemano su atención a la presente y de estar conforme con la cesión, favor suscribir el Apéndice 1 que se adjunta a la presente notificación.</p> <p>Atentamente,</p> <p>_____</p> <p>[•] [Sociedad Arrendadora]</p> <p>Apéndice 1</p> <p>Estimados Desarrollos Comerciales, S.A. Ciudad.-</p> <p>Por este medio, [Sociedad Arrendataria] confirmamos que hemos recibido notificación de la cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento derivados del Contrato de Arrendamiento celebrado entre nosotros y Desarrollos Comerciales, S.A., fechado el [•] de [•] de [•] sobre Finca [•] con Código de ubicación [•] inscrita a Documento [•] de la Sección [•], del Registro Público (el "Contrato de Arrendamiento"), a favor de BG Trust Inc., en calidad de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía establecido en beneficio de los Tenedores Registrados de la Serie Senior de los Bonos de la Emisión Pública de Bonos por un valor nominal total de hasta Ciento Cuatro Millones de Dólares (US\$104,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, o cualquiera otra cantidad inferior a esta, realizada por Desarrollos Comerciales, S.A., y mediante el presente documento otorgamos nuestro consentimiento expreso a la cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento del Contrato de Arrendamiento en los términos indicados en la notificación de cesión.</p> <p>_____</p> <p>[•] (Sociedad Arrendataria)</p>
<p>Contratos de cesión suscritos el 1 de</p>	<p>Anexo no existe actualmente.</p>	<p>ANEXO C [Modelo del Anexo C del Contrato]</p>

Miranda
2025



Resolución No. SMV-61-26
De 6 de marzo de 2026
Página 54 de 67



marzo de 2016 y el 23
de noviembre de 2016

Anexo C

de Cesión]

Panamá, ____ de ____ de
_____.

Señores :
BG TRUST, INC.
Ciudad.-

Estimados señores:

Hacemos referencia al (i) Contrato de Cesión de Cánones de Arrendamiento que tenemos celebrado con ustedes mediante documento privado suscrito el día [•] de [•] de 20[•] (en lo sucesivo el "Contrato de Cesión"), por virtud del cual (a) cedimos y traspasamos de manera irrevocable en garantía a favor de BG TRUST, INC., todos y cada uno de los créditos que nos corresponden o nos lleguen a corresponder en concepto de los cánones de arrendamiento pactados en los contratos de arrendamiento detallados en el documento denominado Anexo A que forma parte integral del Contrato de Cesión y (b) nos obligamos a ceder y traspasar de manera irrevocable en garantía a favor de BG TRUST, INC., todos y cada uno de los créditos que nos lleguen a corresponder en concepto de los cánones de arrendamiento pactados en los contratos de arrendamiento que celebremos en el futuro con respecto a los locales ubicados en las Fincas que se listan en dicho Anexo A, las cuales se encuentran hipotecadas a favor de BG TRUST, INC; y (ii) al Contrato de Fideicomiso de Garantía mediante la escritura pública número 4,699 de 15 de abril de 2016 de la Notaría Octava del Circuito de Panamá, según la misma ha sido enmendada de tiempo en tiempo (en adelante, el "Contrato de Fideicomiso" o el "Fideicomiso de Garantía")

Todo término no definido en la presente nota, tendrá la definición que se le otorga al mismo en el Contrato de Cesión de Créditos o en el Contrato de Fideicomiso.

Sobre el particular y de conformidad con lo dispuesto en Contrato de Cesión de Créditos y en el Contrato de Fideicomiso, por este medio cedemos y traspasamos de manera irrevocable a favor de BG TRUST, INC., en calidad de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía establecido en beneficio de los Tenedores Registrados de la Serie Senior de los Bonos 2026 hasta por la suma de CIENTO CUATRO MILLONES DE DÓLARES (US\$104,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, los cánones de arrendamiento derivados de

Handwritten signature



Resolución No. SMV-61-26
De 6 de marzo de 2026
Página 55 de 67



		<p>contratos de arrendamientos detallados en la lista que adjuntamos como Anexo I de la presente nota, los cuales se han generado por virtud de nuevos contratos de arrendamiento que hemos celebrado con respecto a los Fincas que correspondan.</p> <p>En consecuencia, queda entendido que los créditos detallados en el Anexo I de la presente nota quedan por este medio debidamente cedidos a favor de BG TRUST, INC., con sujeción a los términos y condiciones pactados en el Contrato de Cesión de Créditos.</p> <p>Por último, por este medio adjuntamos los ejemplares originales de las notificaciones de cesión correspondientes a las cesiones de los créditos detallados en la lista que adjuntamos a la presente nota. Igualmente, según lo pactado, nos obligamos a actualizar el Anexo A del Contrato de Cesión en el próximo trimestre, de manera que el mismo contemple también estos nuevos Contratos de Arrendamiento.</p> <p>Atentamente,</p> <p>DESARROLLOS COMERCIALES, S.A.</p> <p>_____</p> <p>[NOMBRE] Cédula No. [CÉDULA]</p> <p>Anexo I [Listado a ser incluido en el mismo formato que está el Anexo A del Contrato de Cesión]</p>
<p>Contratos de cesión suscritos el 1 de marzo de 2016, el 23 de noviembre de 2016, el 2 de agosto de 2019, el 15 de enero de 2020 y el 30 de mayo de 2022</p> <p>Anexo de Notificación de Ampliación de Causa</p>	<p>Anexo no existe actualmente.</p>	<p>Panamá, ____ de ____ de ____</p> <p>Señor [Nombre del Rep Legal o Representante del Arrendatario] [Razón Social de Arrendatario] Ciudad.-</p> <p>Como es de su conocimiento, DESARROLLOS COMERCIALES, S.A. cedió de forma irrevocable a BG Trust Inc., en su calidad de fiduciario (en adelante, el "Fiduciario") conforme al Contrato de Fideicomiso de Garantía mediante la escritura pública número 4,699 de 15 de abril de 2016 de la Notaria Octava del Circuito de Panamá, según la misma ha sido enmendada de tiempo en tiempo (en adelante, el "Contrato de Fideicomiso" o el "Fideicomiso de Garantía") entre DESARROLLOS COMERCIALES, S.A., como fideicomitente y el Fiduciario, en función de garantía, los créditos, pagos y derechos dimanantes del contrato de arrendamiento que tenemos</p>

M...
215





		<p>celebrado con ustedes, con el objeto de garantizar nuestras obligaciones bajo las Series Senior de los Bonos de la Emisión Pública de Bonos por un valor nominal total de hasta DOSCIENTOS MILLONES DE DÓLARES (US\$200,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América realizada por DESARROLLOS COMERCIALES, S.A. (en adelante, los "Bonos 2016"), según lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.</p> <p>La presente sirve para comunicar que DESARROLLOS COMERCIALES, S.A. ha procedido a registrar ante la Superintendencia del Mercado de Valores una nueva emisión y venta en oferta pública de bonos corporativos, por un monto de hasta CIENTO CUATRO MILLONES DE DOLARES (US\$104,000,000.00) moneda de curso legal de los Estados Unidos de América (en lo sucesivo los "Bonos 2026"), para repagar los saldos adeudados de los Bonos 2016, con lo cual sólo quedará vigente la emisión de los Bonos 2026.</p> <p>Así las cosas, se ha enmendado el Contrato de Fideicomiso correspondiente, para que el Fideicomiso de Garantía garantice, de manera primaria las Series Senior de los Bonos 2016, y de manera secundaria la Serie Senior de los Bonos 2026, y una vez canceladas todas las obligaciones bajo los Bonos 2016, de manera primaria únicamente la Serie Senior de los Bonos 2026.</p> <p>Para efectos de que conste en sus archivos, les comunicamos que el monto de dicha cesión a favor de BG Trust, Inc., por virtud del Contrato de Fideicomiso, corresponde ahora a la suma de CIENTO CUATRO MILLONES DE DOLARES (US\$104,000,000.00), más los intereses, comisiones, costas, gastos de cobranzas judiciales o extrajudiciales, gastos de administración o manejo y gastos de cualquier índole a que haya lugar, para garantizar la Serie Senior de los Bonos 2026, y no la suma original de DOSCIENTOS MILLONES DE DÓLARES (US\$200,000,000.00).</p> <p>Por consiguiente, por este medio les notificamos formalmente que se mantiene vigente la cesión irrevocable de DESARROLLOS COMERCIALES a favor BG Trust, Inc., en su calidad de fiduciario del Fideicomiso de Garantía establecido en beneficio de los Tenedores Registrados de la Serie Senior de los Bonos 2026, de los cánones de arrendamiento derivados del Contrato de Arrendamiento suscrito con ustedes, y mientras no reciban</p>
--	--	--

WMS
25





Resolución No. SMV-61-26
De 6 de marzo de 2026
Página 57 de 67

		<p>ninguna instrucción distinta del Fiduciario, deberán continuar pagando las sumas correspondientes a los cánones de arrendamiento en la siguiente cuenta a nombre de BG Trust, Inc. FID (0115-GTIA-15): Detalles de la Cuenta Banco: Banco General Número de Cuenta: [•] Nombre de la Cuenta: [•] Tipo de Cuenta: [•]</p> <p>De igual forma, ante la terminación anticipada del Contrato de Arrendamiento que tenemos firmado con ustedes, y mientras no reciban ninguna instrucción distinta de parte del Fiduciario, las sumas correspondientes a penalidades por cancelación anticipada del referido contrato de arrendamiento, de haberla, se deberán depositar en la siguiente cuenta a nombre de BG Trust Inc. FID (0115-GTIA-15)::</p> <p>Banco: Banco General Número de Cuenta: [•] Nombre de la Cuenta: [•] Tipo de Cuenta: [•]</p> <p>Por lo anterior, agradecemos que la presente misiva, sea firmada por el Representante Legal y/o Apoderado General, como constancia de la notificación que se realiza por la presente.</p> <p>[Resto de la página dejado intencionalmente en blanco, sigue página de firma]</p> <p>Atentamente,</p> <p>DESARROLLOS COMERCIALES, S.A.</p> <p>_____ [•] Apoderado</p> <p>BG TRUST, INC.</p> <p>_____ Nombre Apoderado Firma en constancia de Notificación:</p> <p>_____ Nombre: Cargo: [Representante Legal o Apoderado] Cédula /Pasaporte No.: Fecha:</p>
<p>Contratos de cesión suscritos el 2 de agosto de 2019, el 15 de enero de 2020 y el 20 de mayo de 2022</p> <p>Cesión Irrevocable e Incondicional</p>	<p>TERCERA (Cesión Irrevocable e Incondicional): A fin de facilitar y garantizar el pago de las sumas que LA CEDENTE adeuda o llegue a adeudar a los Tenedores Registrados de las Series Senior de los Bonos, incluyendo el capital, los intereses pactados, comisiones, costos, gastos de cobranza</p>	<p>TERCERA (Cesión Irrevocable e Incondicional): A fin de facilitar y garantizar el pago de las sumas que LA CEDENTE adeuda o llegue a adeudar a los Tenedores Registrados de las Series Senior (de los Bonos 2016 o los Bonos 2026, según aplique), incluyendo el capital, los intereses pactados,</p>

MMS
25



Resolución No. SMV-61-26
De 6 de marzo de 2026
Página 58 de 67

<p>judicial o extrajudicial y gastos de cualquier otra índole que se hayan originado respecto a los Bonos, LA CEDENTE por este medio cede de manera irrevocable e incondicional a favor de EL FIDUCIARIO, quien actúa en representación de dichos Tenedores Registrados, a través del Agente de Pago, la totalidad de los cánones de arrendamiento presentes y futuros derivados de los Contratos de Arrendamiento celebrados sobre las Fincas y que se listan en el Anexo A. Para estos efectos LA CEDENTE deberá proceder con la notificación de la cesión a los respectivos arrendatarios utilizando el modelo de Notificación que se adjunta como Anexo B-1 al presente contrato u obtendrá el Consentimiento a la Cesión por parte de los arrendatarios conforme a modelo que se adjunta como Anexo B-2 al presente contrato, según sea requerido en virtud del texto del Contrato de Arrendamiento y conforme se detalla en índice del Anexo B.</p> <p>Igualmente, LA CEDENTE cede de manera irrevocable e incondicional a favor de EL FIDUCIARIO, los fondos pagados en concepto de penalidades por cancelación anticipada de cualquiera de los Contratos de Arrendamiento, cuya cesión forma parte del presente contrato, hasta tanto LA CEDENTE logren reemplazar el o los Contratos de Arrendamiento cancelados por otros de igual o mayor monto respecto al cánón de arrendamiento mensual. Estos fondos deberán ser depositados por LA CEDENTE en la Cuenta de Concentración y mantenidos en dicha cuenta hasta tanto LA CEDENTE logre reemplazar el o los Contratos de Arrendamiento cancelados por otros de igual o mejor valor económico al dejado de percibir, en cuyo caso, dichos fondos serían parcial o totalmente devueltos a LA CEDENTE de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso Irrevocable de Garantía.</p> <p>Esta cesión irrevocable es válida desde la fecha de la firma de este instrumento, y quedará perfeccionada en la fecha en que los arrendatarios reciban la notificación o consentimiento de cesión que LA CEDENTE se obliga a entregar conforme a los modelos que se adjuntan como Anexo B-1 y Anexo B-2 al presente contrato. Dicha notificación o consentimiento, según aplique, deberá realizarse dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la firma del presente contrato, fecha a partir de la cual las sumas en concepto de cánones de arrendamiento de los Contratos de Arrendamiento que deban pagar los arrendatarios serán depositadas directamente por éstos en la Cuenta de Concentración que para estos efectos abrirá a título fiduciario, EL FIDUCIARIO. No obstante, lo anterior, en caso de que por cualquier motivo LA CEDENTE reciba fondos respecto de los pagos cedidos que debieron de haber sido</p>	<p>comisiones, costos, gastos de cobranza judicial o extrajudicial y gastos de cualquier índole que se hayan originado respecto a las Series Senior de los Bonos, LA CEDENTE por este medio cede de manera irrevocable e incondicional a favor de EL FIDUCIARIO, quien actúa en representación de dichos Tenedores Registrados de las Series Senior, a través del Agente de Pago, la totalidad de los cánones de arrendamiento presentes y futuros derivados de los Contratos de Arrendamiento celebrados sobre las Fincas y que se listan en el Anexo A. Para tales efectos, LA CEDENTE deberá proceder con la notificación de la cesión a los respectivos arrendatarios utilizando el modelo de Notificación que se adjunta como Anexo B-1 al presente contrato u obtendrá el Consentimiento de la Cesión por parte de los arrendatarios conforme al modelo que se adjunta como Anexo B-2 al presente contrato, según sea requerido en virtud del texto del Contrato de Arrendamiento, según aplique.</p> <p>La cesión anteriormente referida, se hace a fin de facilitar y garantizar el pago de las sumas que LA CEDENTE adeuda o llegue a adeudar bajo los Bonos:</p> <p>(i) mientras existan Bonos 2016 emitidos y en circulación, de manera primaria, a los Tenedores Registrados de las Series Senior de los Bonos 2016, incluyendo el capital, los intereses pactados, comisiones, costos, gastos de cobranza judicial o extrajudicial y gastos de cualquier otra índole que se hayan originado respecto a los Bonos 2016, y de manera secundaria, a los Tenedores Registrados de la Serie Senior de los Bonos 2026, incluyendo el capital, los intereses pactados, comisiones, costos, gastos de cobranza judicial o extrajudicial y gastos de cualquier otra índole que se hayan originado respecto a los Bonos 2026.</p> <p>(ii) a partir de la Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, de manera definitiva y única, a los Tenedores Registrados de los Bonos de la Serie Senior de los Bonos 2026, incluyendo el capital, los intereses pactados, comisiones, costos, gastos de cobranza judicial o extrajudicial y gastos de cualquier otra índole que se hayan originado respecto a los Bonos 2026.</p> <p>Las partes dejan constancia que los Contratos de Arrendamiento que se listan en el Anexo A podrá variar de tiempo en tiempo, en cuyo caso, el referido Anexo A deberá actualizarse trimestralmente, para incluir en</p>
--	---

MAD
205



Resolución No. SMV-61-26
De 6 de marzo de 2026
Página 59 de 67



depositados directamente por los arrendatarios en la Cuenta de Concentración, LA CEDENTE por este medio reconoce que recibirá dichos fondos en custodia a favor de EL FIDUCIARIO y se compromete a depositar dichos fondos en la Cuenta de Concentración a más tardar el segundo Día Hábil siguiente a su recibo. Queda establecido por este medio, que EL FIDUCIARIO no tendrá la obligación de perseguir los pagos realizados directamente a LA CEDENTE y no depositados en la Cuenta de Concentración.

Sujeto a lo establecido en el presente contrato, LA CEDENTE se obliga además a ceder y traspasar de manera irrevocable e incondicional a favor de EL FIDUCIARIO, bajo los términos y condiciones establecidos en el Fideicomiso y por el tiempo que el mismo se mantenga vigente, todos y cada uno de los créditos que le lleguen a corresponder a LA CEDENTE, en concepto de los cánones de arrendamiento pactados en los Contratos de Arrendamiento que LA CEDENTE celebre en el futuro sobre los locales comerciales ubicados en las Fincas. La cesión de estos cánones de arrendamiento se perfeccionará mediante el envío a EL FIDUCIARIO de una nota suscrita por el Representante Legal de LA CEDENTE según el modelo que se incluye como Anexo C, cuya firma deberá ser puesta o reconocida ante Notario Público. Queda entendido y convenido que, una vez se haya cumplido con el procedimiento antes indicado, dichos cánones de arrendamiento quedarán debidamente cedidos a favor de EL FIDUCIARIO, con sujeción a los términos y condiciones pactados en el presente contrato.

De igual forma, LA CEDENTE se compromete a remitir trimestralmente a EL FIDUCIARIO, un informe actualizado de los Contratos de Arrendamiento cedidos en el mismo formato del Anexo A, en el cual se deberán incluir aquellos nuevos contratos cedidos mediante el mecanismo establecido en el párrafo anterior, así como cualquier variación en los cánones de arrendamiento y demás información relevante de los Contratos de Arrendamiento cedidos.

dicho listado aquellos Contratos de Arrendamiento cuyos créditos sean cedidos en una fecha posterior a la fecha del presente Contrato, siguiendo el mecanismo establecido en el párrafo inmediatamente siguiente.

Sujeto a lo establecido en el presente contrato, LA CEDENTE se obliga además a ceder y traspasar de manera irrevocable e incondicional a favor de EL FIDUCIARIO, bajo los términos y condiciones establecidos en el Fideicomiso y por el tiempo que el mismo se mantenga vigente, todos y cada uno de los créditos que le lleguen a corresponder a LA CEDENTE, en concepto de los cánones de arrendamientos pactados en los Contratos de Arrendamientos que LA CEDENTE celebre en el futuro sobre los locales comerciales ubicados en las Fincas. La cesión de estos nuevos cánones de arrendamiento, se perfeccionará mediante el envío a EL FIDUCIARIO de una nota suscrita por el representante legal de LA CEDENTE según el modelo que se incluye como Anexo C, cuya firma deberá ser puesta o reconocida ante Notario Público. Sobre estos créditos futuros, LA CEDENTE se obliga igualmente a llevar a cabo el proceso de notificación de cesión o a gestionar el consentimiento de cesión, según corresponda, en un plazo de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha de firma de los respectivos Contratos de Arrendamientos que LA CEDENTE celebre en el futuro, utilizando para ello el modelo de Notificación que se adjunta como Anexo B-1, y en caso de consentimiento, conforme al modelo que se adjunta como Anexo B-2 al presente contrato, según sea requerido. Queda entendido y convenido que, una vez se haya cumplido con el procedimiento antes indicado, dichos cánones de arrendamiento quedarán debidamente cedidos a favor de EL FIDUCIARIO, con sujeción a los términos y condiciones pactados en el presente Contrato.

Igualmente, LA CEDENTE cede de manera irrevocable e incondicional a favor de EL FIDUCIARIO, los fondos pagados en concepto de penalidades por cancelación anticipada de cualquiera de los Contratos de Arrendamiento, cuya cesión forma parte del presente contrato, hasta tanto LA CEDENTE logren remplazar el o los Contratos de Arrendamiento cancelados por otros de igual o mayor monto respecto al canon de arrendamiento mensual. Estos fondos: (i) mientras existan Bonos 2016 emitidos y en circulación, deberán ser depositados

MMA
95





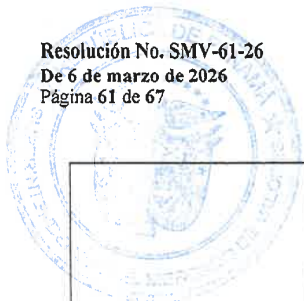
Resolución No. SMV-61-26
De 6 de marzo de 2026
Página 60 de 67

		<p>por LA CEDENTE en la Cuenta de Concentración y mantenidos en dicha cuenta hasta tanto LA CEDENTE logre remplazar el o los Contratos de Arrendamiento cancelados por otros de igual o mejor valor económico al dejado de percibir, en cuyo caso, dichos fondos serían parcial o totalmente devueltos a LA CEDENTE de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso Irrevocable de Garantía y (ii) a partir de la Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, deberán ser depositados directamente por el arrendatario, en virtud de la presente cesión, o, en caso de que LA CEDENTE los reciba, entonces ésta deberá depositarlos, en la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda, para que sean utilizados de conformidad con lo establecido en el Fideicomiso de Garantía.</p> <p>Esta cesión irrevocable es válida desde la fecha de la firma de este instrumento, y quedará perfeccionada en la fecha en que los arrendatarios reciban la notificación o consentimiento de cesión que LA CEDENTE se obliga a entregar conforme a los modelos que se adjuntan como Anexo B-1 y Anexo B-2 al presente contrato, fecha a partir de la cual las sumas en concepto de cánones de arrendamiento de los Contratos de Arrendamiento que deban pagar los arrendatarios serán depositadas directamente por éstos en la Cuenta de Concentración. No obstante lo anterior, en caso de que por cualquier motivo LA CEDENTE reciba fondos respecto a pagos cedidos que debieron de haber sido depositados directamente por los arrendatarios en la Cuenta de Concentración, LA CEDENTE por este medio reconoce que recibirá dichos fondos en custodia a favor de EL FIDUCIARIO y se compromete a depositar dichos fondos en la Cuenta de Concentración o en la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda, según aplique, a más tardar el quinto (5to) Día Hábil siguiente a su recibo. Queda establecido por este medio, que EL FIDUCIARIO no tendrá la obligación de perseguir los pagos realizados directamente a LA CEDENTE y no depositados en la Cuenta de Concentración en la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda, según sea aplicable.</p>
<p>Contratos de cesión suscritos el 2 de agosto de 2019, el 15 de enero de 2020 y el 20 de mayo de 2022</p> <p>Condiciones relativas a los Contratos de Arrendamiento</p>	<p>(Condiciones relativas a los Contratos de Arrendamiento) LA CEDENTE se obliga a mantener los siguientes términos y condiciones básicos en los Contratos de Arrendamiento cuyos cánones son y serán cedidos a favor de EL FIDUCIARIO de acuerdo a lo establecido en el presente contrato:</p>	<p>(Condiciones relativas a los Contratos de Arrendamiento) LA CEDENTE se obliga a mantener los siguientes términos y condiciones básicos en los Contratos de Arrendamiento cuyos cánones son y serán cedidos a favor de EL FIDUCIARIO de acuerdo con lo establecido en el presente contrato:</p> <p>(i) Mientras existan Bonos 2016</p>

MLA
75



Resolución No. SMV-61-26
De 6 de marzo de 2026
Página 61 de 67



	<p>(a) ...</p> <p>(b) ...</p> <p>(c) ...</p> <p>(d) ...</p> <p>(e) ...</p> <p>(f) ...</p> <p>(g) ...</p>	<p>emitidos y en circulación:</p> <p>(a) ...</p> <p>(b) ...</p> <p>(c) ...</p> <p>(d) ...</p> <p>(e) ...</p> <p>(f) ...</p> <p>(g) ...</p> <p>(ii) A partir de la Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016:</p> <p>(a) Deberán tener un plazo de 1 año;</p> <p>(b) Contener cláusulas de aumentos anuales a los cánones de arrendamiento;</p> <p>(c) No podrán ser modificados en cuanto a plazos, cánones o penalidades sin la previa autorización del Agente Fiduciario;</p> <p>(d) Aquellos contratos con plazos mayores de tres (3) años, deberán contener cláusula que prohíba la terminación anticipada del mismo antes de cumplido el tercer año;</p> <p>(e) Incluir penalidades por cuotas atrasadas;</p> <p>(f) Especificar que todos los gastos de mantenimiento, administrativos y otros relacionados con los bienes arrendados sean cubiertos por el arrendatario; y</p> <p>(g) Incluir cualesquiera otras cláusulas usuales para este tipo de contratos y que sean requeridas por el Agente Fiduciario y sus Asesores Legales.</p>
<p>Contratos de cesión suscritos el 2 de agosto de 2019, el 15 de enero de 2020 y el 20 de mayo de 2022</p> <p>Obligaciones adicionales</p>	<p>(Obligaciones adicionales): LA CEDENTE se obliga adicionalmente a:</p> <p>(a) ...</p> <p>(b) ...</p> <p>(c) ...</p> <p>(d) ...</p> <p>(e) ...</p> <p>(f) ...</p>	<p>(Obligaciones adicionales): LA CEDENTE se obliga adicionalmente a:</p> <p>(i) Mientras existan Bonos 2016 emitidos y en circulación, se obliga adicionalmente a:</p> <p>(a) ...</p> <p>(b) ...</p> <p>(c) ...</p> <p>(d) ...</p> <p>(e) ...</p> <p>(f) ...</p> <p>(ii) A partir de la Fecha de Cancelación de las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016:</p> <p>(a) En el evento que alguno de los Contratos de Arrendamiento cedidos se venza y no sea renovado, o fuese cancelado antes del vencimiento del plazo estipulado en dicho Contrato, el Emisor está obligado a reemplazar dicho contrato por otro de similar</p>

MMD
7/5



Resolución No. SMV-61-26
De 6 de marzo de 2026
Página 62 de 67



		<p>valor económico y de no reemplazarlo en un plazo máximo de sesenta (60) días calendario, el Emisor deberá depositar trimestralmente en la Cuenta de Concentración del Fideicomiso, la suma equivalente a tres (3) meses de los cánones de arrendamiento mensuales bajo el Contrato de Arrendamiento vencido o cancelado, hasta tanto logre reemplazar el mismo;</p> <p>(b) Queda entendido que en caso de que la terminación del Contrato de Arrendamiento se de con motivo de la venta de la Finca arrendada, el Emisor no estará obligado a hacer los depósitos a que se refiere el párrafo anterior, siempre que utilice el producto de la venta de la Finca para redimir anticipadamente, parcial o totalmente, los Bonos de la Serie Senior de los Bonos 2026 y de acuerdo a lo estipulado en el Prospecto Informativo o en el propio texto de los Bonos 2026.</p> <p>(c) No modificar los Contratos de Arrendamiento, salvo que tales modificaciones se den en el curso ordinario de los negocios del Emisor, porque la modificación fuese necesaria por razones comerciales (incluyendo aumento o disminución del canon de arrendamiento), o por incumplimiento de los arrendatarios o por cualquier otra causa justificada contemplada en los Contratos de Arrendamiento;</p> <p>(d) Firmar cualesquiera otros documentos que sean necesarios para que la cesión por este medio realizada surta plenamente sus efectos; y</p> <p>(e) Remitir a EL FIDUCIARIO, trimestralmente, el informe de actualización del Anexo A a que se refiere la cláusula TERCERA anterior</p>
<p>Contratos de cesión suscritos el 2 de agosto de 2019, el 15 de enero de 2020 y el 20 de mayo de 2022</p>	<p>No existe este término actualmente.</p>	<p>(Notificación de Ampliación de Objeto) LA CEDENTE, por este medio se compromete a realizar u obtener, a más tardar dentro de los treinta (30) días calendarios contados a partir de la Fecha de Oferta de los Bonos de la Serie Senior de los Bonos 2026, prorrogable con la aprobación del Fiduciario por un plazo de treinta (30) días calendarios adicionales, y sujeto a prórrogas adicionales según autorice una Mayoría de Tenedores de la Serie Senior de los Bonos 2026, las notificaciones que se requieran en relación con la presente enmienda al Contrato de Cesión y la ampliación de la causa de la cesión bajo el mismo, utilizando como modelo la notificación que se incluye como Anexo C al presente documento. LA CEDENTE se obliga a entregar los originales de tales notificaciones, autorizaciones y/o consentimientos firmados por las partes a EL FIDUCIARIO.</p>

Handwritten initials and date: WLD 2026



Resolución No. SMV-61-26
De 6 de marzo de 2026
Página 63 de 67

<p>Contratos de cesión suscritos el 2 de agosto de 2019, el 15 de enero de 2020 y el 20 de mayo de 2022</p> <p>Anexo B-1</p>	<p style="text-align: center;">ANEXO B-1 NOTIFICACIONES DEL CONTRATO DE CESION</p> <p>Señores [Arrendatario] Ciudad.-</p> <p>Estimados señores</p> <p>Por medio de la presente notificamos que [•], ha celebrado un Contrato de Cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento derivados del Contrato de Arrendamiento que actualmente tiene celebrado con [•], fechado [•] de [•] de [•] sobre la Finca [•] Código de ubicación [•] del Registro Público, a favor de BG Trust Inc., en calidad de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía establecido en beneficio de los Tenedores Registrados de las Series Senior de los Bonos de la Emisión Pública de Bonos por un valor nominal total de hasta Doscientos Millones de Dólares (US\$200,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, o cualquiera otra cantidad inferior a esta, realizada por Desarrollos Comerciales, S.A.</p> <p>En virtud del referido Contrato de Cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento derivados del Contrato de Arrendamiento antes descrito, y mientras no reciban ninguna instrucción distinta de parte de BG Trust Inc., le solicitamos se sirvan depositar en la fecha de pago, las sumas correspondientes a los cánones de arrendamiento en la siguiente cuenta a nombre de BG Trust Inc.:</p> <p>Banco: General Tipo de Cuenta: Ahorro Cuenta No.: [•] Nombre: [•]</p> <p>Agradecemos de antemano-su atención a la presente Atentamente</p> <p>_____</p> <p>[•] Desarrollos Comerciales, S.A.</p> <p>Por este medio, [Sociedad Arrendataria] confirmamos que hemos recibido la presente nota y hemos sido notificados de la Cesión Irrevocable e Incondicional de los cánones de arrendamiento del Contrato de Arrendamiento que actualmente tenemos celebrado con [Sociedad Arrendadora].</p> <p>_____</p> <p>Nombre y Apellido: [•]</p>	<p style="text-align: center;">ANEXO B-1 NOTIFICACIONES DEL CONTRATO DE CESION</p> <p>Señores [Arrendatario] Ciudad.-</p> <p>Estimados señores</p> <p>Por medio de la presente notificamos que [•], ha celebrado un Contrato de Cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento derivados del Contrato de Arrendamiento que actualmente tiene celebrado con [•], fechado [•] de [•] de [•] sobre la Finca [•] Código de ubicación [•] del Registro Público, a favor de BG Trust Inc., en calidad de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía establecido en beneficio de los Tenedores Registrados de la Serie Senior de los Bonos de la Emisión Pública de Bonos por un valor nominal total de hasta Ciento Cuatro Millones de Dólares (US\$104,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, o cualquiera otra cantidad inferior a esta, realizada por Desarrollos Comerciales, S.A.</p> <p>En virtud del referido Contrato de Cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento derivados del Contrato de Arrendamiento antes descrito, y mientras no reciban ninguna instrucción distinta de parte de BG Trust Inc., le solicitamos se sirvan depositar en la fecha de pago, las sumas correspondientes a los cánones de arrendamiento en la siguiente cuenta a nombre de BG Trust, Inc. FID (0115-GTIA-15):</p> <p>Banco: Banco General Número de Cuenta:[•] Nombre de la Cuenta: [•] Tipo de Cuenta: [•]</p> <p>De igual forma, ante la terminación anticipada del Contrato de Arrendamiento antes descrito, y mientras no reciban ninguna instrucción distinta de parte de BG Trust, Inc., le solicitamos se sirvan depositar, las sumas correspondientes a penalidades por cancelación anticipada del referido contrato de arrendamiento, en la siguiente cuenta a nombre de BG Trust, Inc. FID (0115-GTIA-15):</p> <p>Banco: Banco General Número de Cuenta: [•] Nombre de la Cuenta: [•] Tipo de Cuenta: [•]</p> <p>Agradecemos de antemano su atención a la presente.</p> <p>Atentamente,</p>
--	--	---

MMS
25



Resolución No. SMV-61-26
De 6 de marzo de 2026
Página 64 de 67



		<p>[.] Desarrollos Comerciales, S.A.</p> <p>Por este medio, [Sociedad Arrendataria] confirmamos que hemos recibido la presente nota y hemos sido notificados de la Cesión Irrevocable e Incondicional de los cánones de arrendamiento del Contrato de Arrendamiento que actualmente tenemos celebrado con [Sociedad Arrendadora].</p> <p>XXXXXXXXXXXXX [Sociedad Arrendadora]</p>
<p>Contratos de cesión suscritos el 2 de agosto de 2019, el 15 de enero de 2020 y el 20 de mayo de 2022</p> <p>Anexo B-2</p>	<p>ANEXO B-2 NOTIFICACIÓN Y CONSENTIMIENTO A CESION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO</p> <p>Señores Ciudad.- Estimados XXXXX,</p> <p>Por medio de la presente notificamos que [Sociedad Arrendadora] ha celebrado un Contrato de Cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento derivados del Contrato de Arrendamiento que actualmente tiene celebrado con [Sociedad Arrendataria] fechado el [.] de [.] de [.] sobre la Finca [.] con Código de ubicación [.] inscrita a Documento [.] de la Sección [.] del Registro Público, a favor de BG Trust Inc., en calidad de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía establecido en beneficio de los Tenedores Registrados de las Series Senior de los Bonos de la Emisión Pública de Bonos por un valor nominal total de hasta Doscientos Millones de Dólares (US\$200,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, o cualquiera otra cantidad inferior a ésta, realizada por Desarrollos Comerciales, S.A.</p> <p>En virtud del referido Contrato de Cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento derivados del Contrato de Arrendamiento antes descrito, y mientras no reciban ninguna instrucción distinta de parte de BG Trust Inc., le solicitamos se sirvan depositar en la fecha de pago, las sumas correspondientes a los cánones de arrendamiento en la siguiente cuenta a nombre de BG Trust Inc.:</p> <p>[Detalles de la Cuenta de Concentración]</p> <p>Agradecemos de antemano su atención a la presente y de estar conforme con la cesión, favor suscribir el Apéndice 1 que se adjunta a la presente notificación. Atentamente,</p>	<p>ANEXO B-2 NOTIFICACIÓN Y CONSENTIMIENTO A CESION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO</p> <p>Señores Ciudad.- Estimados XXXXX,</p> <p>Por medio de la presente notificamos que [.] ha celebrado un Contrato de Cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento derivados del Contrato de Arrendamiento que actualmente tiene celebrado con [.] fechado [.] de [.] de [.] sobre la Finca [.] Código de ubicación [.] del Registro Público, a favor de BG Trust Inc., en calidad de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía establecido en beneficio de los Tenedores Registrados de la Serie Senior de los Bonos de la Emisión Pública de Bonos por un valor nominal total de hasta Ciento Cuatro Millones de Dólares (US\$104,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, o cualquiera otra cantidad inferior a esta, realizada por Desarrollos Comerciales, S.A.</p> <p>En virtud del referido Contrato de Cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento derivados del Contrato de Arrendamiento antes descrito, y mientras no reciban ninguna instrucción distinta de parte de BG Trust Inc., le solicitamos se sirvan depositar en la fecha de pago, las sumas correspondientes a los cánones de arrendamiento en la siguiente cuenta a nombre de BG Trust Inc. FID (0115-GTIA-15): Banco: Banco General Número de Cuenta:[.] Nombre de la Cuenta: [.] Tipo de Cuenta: [.]</p> <p>De igual forma, ante la terminación anticipada del Contrato de Arrendamiento antes descrito, y mientras no reciban ninguna</p>

Handwritten initials/signature



Resolución No. SMV-61-26
De 6 de marzo de 2026
Página 65 de 67



	<p>[•] [Sociedad Arrendadora]</p> <p>Apéndice 1</p> <p>Por este medio, [Sociedad Arrendataria] confirmamos que hemos recibido notificación de la cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento derivados del Contrato de Arrendamiento celebrado entre nosotros y [•], fechado el [•] de [•] de [•] sobre Finca [•] con Código de ubicación [•] inscrita a Documento [•] de la Sección [•], del Registro Público (el "Contrato de Arrendamiento"), a favor de BG Trust Inc., y mediante el presente documento otorgamos nuestro consentimiento expreso a la cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento del Contrato de Arrendamiento en los términos indicados en la notificación de cesión.</p> <hr/> <p>[•] (Sociedad Arrendataria)</p>	<p>instrucción distinta de parte de BG Trust, Inc., le solicitamos se sirvan depositar, las sumas correspondientes a penalidades por cancelación anticipada del referido contrato de arrendamiento, en la siguiente cuenta a nombre de BG Trust, Inc. FID (0115-GTIA-15):</p> <p>Banco: Banco General Número de Cuenta: [•] Nombre de la Cuenta: [•] Tipo de Cuenta: [•]</p> <p>Agradecemos de antemano su atención a la presente y de estar conforme con la cesión, favor suscribir el Apéndice 1 que se adjunta a la presente notificación.</p> <p>Atentamente,</p> <hr/> <p>[•] [Sociedad Arrendadora]</p> <p>Apéndice 1</p> <p>Estimados Desarrollos Comerciales, S.A. Ciudad.-</p> <p>Por este medio, [Sociedad Arrendataria] confirmamos que hemos recibido notificación de la cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento derivados del Contrato de Arrendamiento celebrado entre nosotros y Desarrollos Comerciales, S.A., fechado el [•] de [•] de [•] sobre Finca [•] con Código de ubicación [•] inscrita a Documento [•] de la Sección [•], del Registro Público (el "Contrato de Arrendamiento"), a favor de BG Trust Inc., en calidad de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía establecido en beneficio de los Tenedores Registrados de la Serie Senior de los Bonos de la Emisión Pública de Bonos por un valor nominal total de hasta Ciento Cuatro Millones de Dólares (US\$104,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, o cualquiera otra cantidad inferior a esta, realizada por Desarrollos Comerciales, S.A., y mediante el presente documento otorgamos nuestro consentimiento expreso a la cesión irrevocable e incondicional de los cánones de arrendamiento del Contrato de Arrendamiento en los términos indicados en la notificación de cesión.</p> <hr/> <p>[•] (Sociedad Arrendataria)</p>
<p>Contratos de cesión suscritos el 2 de agosto de 2019, el 15 de enero de 2020 y el 20 de mayo de 2022</p> <p>Anexo C</p>	<p>ANEXO C</p> <p>Panamá, _____ de _____ de _____.</p> <p>Señores BG TRUST, INC. Ciudad.-</p>	<p>ANEXO C</p> <p>Panamá, _____ de _____ de _____.</p> <p>Señores BG TRUST, INC. Ciudad.-</p>

MV
2026





<p>Estimados señores:</p> <p>Hacemos referencia al Contrato de Cesión de Cánones de Arrendamiento que tenemos celebrado con ustedes mediante documento privado suscrito el día [*] de mayo de 2022 (en lo sucesivo el "Contrato de Cesión"), por virtud del cual (i) cedimos y traspasamos de manera irrevocable en garantía a favor de BG TRUST, INC., todos y cada uno de los créditos que nos corresponden o nos lleguen a corresponder en concepto de los cánones de arrendamiento pactados en los contratos de arrendamiento detallados en el documento denominado Anexo A que forma parte integral del Contrato de Cesión y (ii) nos obligamos a ceder y traspasar de manera irrevocable en garantía a favor de BG TRUST, INC., todos y cada uno de los créditos que nos lleguen a corresponder en concepto de los cánones de arrendamiento pactados en los contratos de arrendamiento que celebremos en el futuro con respecto a los locales ubicados en las Fincas que se listan en dicho Anexo A, las cuales se encuentran hipotecadas a favor de BG TRUST, INC.</p> <p>Sobre el particular, y de conformidad con lo dispuesto en la cláusula TERCERA del Contrato de Cesión, por este medio cedemos y traspasamos de manera irrevocable en garantía a favor de BG TRUST, INC., en calidad de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía establecido en beneficio de los Tenedores Registrados de las Series Senior de los Bonos de la Emisión Pública de Bonos por un valor nominal total de hasta Doscientos Millones de Dólares (US\$200,000,000.00), realizada por Desarrollos Comerciales, S.A., los cánones de arrendamiento derivados de los Contratos de Arrendamiento detallados a continuación, los cuales se han generado por virtud de nuevos contratos de arrendamiento que hemos celebrado con respecto a los locales ubicados en las Fincas antes mencionadas:</p> <p>[INCLUIR INFORMACIÓN]</p> <p>En consecuencia, queda entendido que los cánones de arrendamiento arriba detallados quedan por este medio debidamente cedidos a favor de BG TRUST, INC., con sujeción a los términos y condiciones pactados en el Contrato de Cesión.</p> <p>Atentamente,</p> <p>Representante Legal</p>	<p>Estimados señores:</p> <p>Hacemos referencia al (i) Contrato de Cesión de Cánones de Arrendamiento que tenemos celebrado con ustedes mediante documento privado suscrito el día [*] de [*] de 20[*] (en lo sucesivo el "Contrato de Cesión"), por virtud del cual (a) cedimos y traspasamos de manera irrevocable en garantía a favor de BG TRUST, INC., todos y cada uno de los créditos que nos corresponden o nos lleguen a corresponder en concepto de los cánones de arrendamiento pactados en los contratos de arrendamiento detallados en el documento denominado Anexo A que forma parte integral del Contrato de Cesión y (b) nos obligamos a ceder y traspasar de manera irrevocable en garantía a favor de BG TRUST, INC., todos y cada uno de los créditos que nos lleguen a corresponder en concepto de los cánones de arrendamiento pactados en los contratos de arrendamiento que celebremos en el futuro con respecto a los locales ubicados en las Fincas que se listan en dicho Anexo A, las cuales se encuentran hipotecadas a favor de BG TRUST, INC; y (ii) al Contrato de Fideicomiso de Garantía mediante la escritura pública número 4,699 de 15 de abril de 2016 de la Notaria Octava del Circuito de Panamá, según la misma ha sido enmendada de tiempo en tiempo (en adelante, el "Contrato de Fideicomiso" o el "Fideicomiso de Garantía")</p> <p>Todo término no definido en la presente nota, tendrá la definición que se le otorga al mismo en el Contrato de Cesión de Créditos o en el Contrato de Fideicomiso.</p> <p>Sobre el particular y de conformidad con lo dispuesto en Contrato de Cesión de Créditos y en el Contrato de Fideicomiso, por este medio cedemos y traspasamos de manera irrevocable a favor de BG TRUST, INC., en calidad de Fiduciario del Fideicomiso de Garantía establecido en beneficio de los Tenedores Registrados de la Serie Senior de los Bonos 2026 hasta por la suma de CIENTO CUATRO MILLONES DE DÓLARES (US\$104,000,000.00), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, los cánones de arrendamiento derivados de contratos de arrendamientos detallados en la lista que adjuntamos como Anexo I de la presente nota, los cuales se han generado por virtud de nuevos contratos de arrendamiento que hemos celebrado con respecto a los Fincas que correspondan.</p> <p>En consecuencia, queda entendido que los créditos detallados en el Anexo I de la presente nota quedan por este medio</p>
---	---

MVD
25.





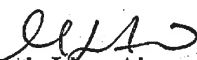
Resolución No. SMV-61-26
De 6 de marzo de 2026
Página 67 de 67

		<p>debidamente cedidos a favor de BG TRUST, INC., con sujeción a los términos y condiciones pactados en el Contrato de Cesión de Créditos.</p> <p>Por último, por este medio adjuntamos los ejemplares originales de las notificaciones de cesión correspondientes a las cesiones de los créditos detallados en la lista que adjuntamos a la presente nota. Igualmente, según lo pactado, nos obligamos a actualizar el Anexo A del Contrato de Cesión en el próximo trimestre, de manera que el mismo contemple también estos nuevos Contratos de Arrendamiento.</p> <p>Atentamente,</p> <p>DESARROLLOS COMERCIALES, S.A.</p> <hr/> <p>[NOMBRE] Cédula No. [CÉDULA]</p> <p>Anexo I [Listado a ser incluido en el mismo formato que esta el Anexo A del Contrato de Cesión]</p>
--	--	---

Contra esta resolución cabe el recurso de reconsideración ante la Superintendencia del Mercado de Valores y de apelación ante la Junta Directiva de la Superintendencia del Mercado de Valores. Para interponer cualquiera de estos recursos se dispondrá de un término de cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación. Es potestativo del recurrente interponer el recurso de apelación, sin interponer el recurso de reconsideración.

Fundamento de Derecho: Texto Único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999 y sus leyes reformativas Acuerdo No.4-2003 de 11 de abril de 2003 y sus modificaciones, Acuerdo No.2-10 de 16 de abril de 2010 y Resolución No.SMV-308-22 de 7 de septiembre de 2022.

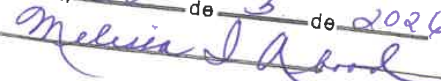
NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE


Marie Lissa Aizpurúa
Directora de Emisores

GGonzález /D. de Emisores

REPÚBLICA DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

De foja 1 a foja: 67
Es copia auténtica de su Original

Panamá, 20 de 5 de 2026.

Fecha:





**SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
REPUBLICA DE PANAMA**

A las _____ días del mes de _____

de dos mil _____

a las _____ m, notifiqué

al señor(a) _____

que antecede

El notificado(a),

*Notif. feci mediante correo electrónico el 9 de mayo de 2026,
a las 10:02 am*

Por Gisela González M





REPÚBLICA DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

Resolución No. SMV-76-26
(de 16 de MARZO de 2026)

La Superintendencia del Mercado de Valores
en uso de sus facultades legales, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 14 del Texto Único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999 y sus leyes reformativas, atribuye a la Superintendencia del Mercado de Valores la facultad de resolver las solicitudes de registro de valores para ofertas públicas y cualesquiera otras que se presenten a la Superintendencia con arreglo a la Ley del Mercado de Valores.

Que **Banisi, S.A.**, es una sociedad anónima organizada y existente de acuerdo con las leyes de la República de Panamá mediante Escritura Pública No. 5,570 de 6 de junio de 2007 de la Notaría Octava del Circuito de Panamá debidamente inscrita a la Ficha 571723 y Documento 1150858 de la Sección de Micropelículas (Mercantil) del Registro Público de Panamá, el 14 de junio de 2007, ha solicitado a través de apoderados especiales el 14 de noviembre de 2025, el registro del Programa Rotativo de Bonos Corporativos por la suma de hasta Cien Millones de Dólares (US\$100,000,000.00).

Que la referida solicitud, así como los documentos presentados fueron analizados por la Dirección de Emisores, remitiendo al solicitante observaciones mediante correos electrónicos 26 de noviembre de 2025, 26 de enero de 2026, 4 de marzo de 2026 y 9 de marzo de 2026, las cuales fueron atendidas el 6 de enero de 2026, 11 de febrero de 2026, 5 de marzo de 2026 y 10 de marzo de 2026.

Que una vez analizada la solicitud presentada, así como los documentos adjuntos a ella, la Superintendencia del Mercado de Valores estima que la sociedad **Banisi, S.A.**, ha cumplido con todos los requisitos legales aplicables para obtener un registro de valores para su oferta pública.

Por lo anteriormente expuesto, la Superintendencia del Mercado de Valores, en ejercicio de sus funciones,

RESUELVE:

PRIMERO: Registrar los siguientes valores de **Banisi, S.A.**, para su oferta pública:

Los Bonos del Programa Rotativo de Bonos Corporativos (en adelante, los "Bonos, los "Bonos Corporativos" o los "Bonos Corporativos Rotativos") podrán ser emitidos en múltiples Series (cada uno, una "Serie") por un monto total de hasta Cien Millones de Dólares (US\$100,000,000.00), en denominaciones de mil dólares (US\$1,000.00) o sus múltiplos y en tantas Series como lo estime conveniente el Emisor según sus necesidades y condiciones del mercado. Las Series de los Bonos podrán ser Senior o Subordinadas. El Emisor podrá emitir Series Senior o Series Subordinadas a las cuales se les otorgue una etiqueta, de acuerdo con los criterios contenidos en marcos y/o estándares internacionalmente reconocidos existentes y futuros (las "Series Etiquetadas"). Las Series Senior de los Bonos podrán estar Garantizadas o No Garantizadas. Las Series Subordinadas de los Bonos no contarán con garantías. El Emisor podrá, mas no estará obligado a, cuando lo estime conveniente, garantizar las obligaciones derivadas de una o más Series Senior de los Bonos a ser ofrecidos mediante la constitución de un fideicomiso de garantía.

La Fecha de Oferta Inicial será el 17 de marzo de 2026.

La Serie del Bono a ser ofrecida, la Fecha de Oferta, Fecha de Emisión, el Monto, las Garantías (si hubiere), Periodo de Gracia (si lo hubiere), el Pago de Capital específicamente si se pagará en la Fecha de Vencimiento u otra periodicidad según lo determine el Emisor, en cuyo caso deberá incluir la respectiva tabla de amortización de capital, el plazo, el uso de los fondos, las condiciones de Redención Anticipada, la Fecha de Vencimiento, la Tasa de Interés, la Tasa de Referencia (si hubiere), el Periodo de Interés y las Fechas de Pago de Intereses, serán notificados a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, mediante suplemento al Prospecto Informativo con al menos tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de cada Serie. En el caso de Series


MHA
26





Pág. No.2

Resolución No. SMV -76 -26

(de 16 de MARZO de 2026

Etiquetadas, deberán contar con un mecanismo de verificación y/o certificación de un tercero independiente acreditado para este propósito.

El programa estará disponible hasta cuando el Emisor así lo crea conveniente, siempre y cuando cumpla con todos los requerimientos de la Superintendencia del Mercado de Valores y la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., y tendrá un plazo de vigencia no mayor a diez (10) años, contado a partir de la Fecha de Emisión de la primera Serie.

Tasa de Interés y Pagos de Intereses.

Los Bonos de cada Serie devengarán intereses a partir de su Fecha de Emisión y hasta su Fecha de Vencimiento o Redención Anticipada (de haberla). La tasa de interés será fijada por el Emisor antes de la Fecha de Oferta Respectiva y la misma podrá ser fija o variable. En caso de ser una tasa fija, los Bonos devengarán una tasa fija de interés anual que será determinada por el Emisor según sus necesidades y la demanda del mercado y que será comunicada mediante un suplemento al Prospecto Informativo con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de cada Serie.

La tasa variable también será determinada por el Emisor según sus necesidades y la demanda del mercado y comunicada mediante un suplemento al Prospecto Informativo con no menos de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva de cada Serie y será equivalente a SOFR a plazo u otra tasa de interés base reconocida por los mercados financieros, sobre la cual se calculará el rendimiento del instrumento (la "Tasa de Referencia") más un margen aplicable, a ser establecido exclusivamente por el Emisor, y comunicada mediante suplemento al Prospecto Informativo, a más tardar tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de oferta Respectiva. En caso de que la tasa de interés de una Serie de Bonos sea variable, la tasa variable de interés de los Bonos de dicha Serie se revisará y fijará tres (3) Días Hábiles antes del inicio de cada Período de Interés por empezar. El resultado de la revisión de la tasa de interés variable será comunicado por el Agente de Pago a través de SERI, al menos dos (2) Días Hábiles antes del inicio del Período de Interés. Para cada una de las Series de Bono que se trate, el Emisor determinará la periodicidad del pago de interés, la cual podrá ser mensual, trimestral, semestral o anual.

Los Bonos Subordinados podrán ser emitidos en Series acumulativas (las "Series Subordinadas Acumulativas") o Series no acumulativas (las "Series Subordinadas No Acumulativas"). En el caso de Bonos Subordinados No Acumulativos, estos no generarán ni acumularán intereses durante el período de suspensión de pago de intereses determinado por el Emisor. Para cualquier Serie de Bonos Subordinados Acumulativos, en caso de que el Emisor deje de pagar intereses en una o varias Fechas de Pago de Interés, los Tenedores Registrados de Bonos Subordinados Acumulativos de la respectiva Serie, no recibirán dicho(s) pago(s) de intereses en la(s) respectiva(s) Fecha(s) de Pago de Interés pero devengarán y acumularán una cantidad (cada una referida como, un "Monto de Intereses Acumulados") equivalente al pago de intereses que hubieren recibido en cada una de las Fechas de Pago de Intereses durante las cuales el Emisor dejó de pagar intereses. El Agente de Pago creará y llevará una cuenta contable denominada "Cuenta de Intereses Acumulados" en la que acreditará los registros administrativos de todos los Montos de Intereses Acumulados. Los Tenedores Registrados de Bonos Subordinados Acumulativos no devengarán ni recibirán intereses moratorios sobre cualquier Monto de Intereses Acumulados. El Monto de Intereses Acumulados podrá ser pagado por el Emisor en cualquier Fecha de Pago de Interés posterior más los intereses ordinarios que devengue en dicha Fecha de Pago de Interés, quedando entendido sin embargo, que el Emisor pagará a la Fecha de Vencimiento junto con el Saldo Insoluto a Capital de los Bonos Subordinados de la respectiva Serie, cualquier Monto de Intereses Acumulados a cada Tenedor Registrado de dicha Serie, según se refleje en la Cuenta de Intereses Acumulados que llevará el Agente de Pago.

Los intereses devengados por los Bonos serán calculados por el Agente de Pago, Registro y Transferencia para cada Período de Interés, aplicando la Tasa de Interés sobre el saldo insoluto a capital de dicho Bono, multiplicando la cuantía resultante por el número de días calendario del Período de Interés (incluyendo el primer día de dicho Período de Interés pero excluyendo la Fecha de Pago de Interés en que termina dicho Período de Interés), dividido entre 360 redondeando la cantidad resultante al centavo más cercano (medio centavo redondeado hacia arriba).

Pago de capital

Para cada una de las Series, el valor nominal de cada Bono se podrá pagar mediante un solo pago de capital en su Fecha de Vencimiento o mediante amortizaciones de capital, en cuyo caso el cronograma de amortización de capital, que podrá o no incluir un Período de Gracia para el pago de capital, de cada


WHD
75



Pág. No.3
Resolución No. SMV-76-26
(de 16 de MARZO de 2026)

una de las Series a ser emitidas será comunicado mediante suplemento al Prospecto Informativo, a más tardar tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva.

Los Bonos Subordinados de una Serie no podrán tener plazos de pago de capital de menos de cinco (5) años. La cantidad de Bonos Subordinados a emitirse por plazo de vencimiento será determinada por el Emisor, según sus necesidades y condiciones del mercado, al momento de efectuarse la venta de los Bonos Subordinados. Los pagos derivados de los Bonos a favor de los Tenedores Registrados se harán por intermedio de un Agente de Pago, Registro y Transferencia designado por el Emisor para tal fin.

Redención anticipada

Los Bonos de las Series Senior o Subordinadas podrán ser redimidos anticipadamente, total o parcialmente, en una fecha posterior a la Fecha de Emisión Respectiva, a ser definida por el Emisor (la "Fecha de Redención Anticipada"), pudiendo ser una Fecha de Pago de Interés o no. La redención anticipada de los Bonos de las Series Senior o Subordinados ya sea total o parcial, podrá estar sujeta al pago de una prima, tener un costo o penalidad, el cual será comunicado por el Emisor mediante Suplemento al Prospecto Informativo a más tardar tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva, pero quedando entendido, en todo caso, que los Bonos Subordinados de una Serie sólo podrán ser redimidos por el Emisor cuando se cumplan los requisitos siguientes:

(i) haya transcurrido un plazo de cinco (5) años desde la Fecha de Emisión Respectiva de la Serie correspondiente, de conformidad con lo establecido por la Normativa de Capital a la fecha, o cualquier otro plazo mínimo que aplique en el futuro, como resultado de una modificación a la Normativa de Capital; (ii) el Emisor reciba la autorización de la Superintendencia de Bancos, y; (iii) el Emisor sustituya los Bonos Subordinados amortizados, con capital de igual o mayor calidad o demuestre que su posición de capital supera con creces los requerimientos mínimos de capital tras el ejercicio de la opción de compra (los "Requisitos de Redención Anticipada"). Las redenciones totales se harán por el saldo insoluto a capital más los intereses devengados hasta la fecha en que se haga la redención anticipada. Las redenciones parciales se harán pro rata entre los Bonos emitidos y en circulación de la Serie de que se trate.

En caso de que el Emisor decida redimir en forma anticipada, parcial o totalmente, cualesquiera de las Series, se lo comunicará a los Tenedores con no menos de treinta (30) días calendario de anterioridad a la fecha de Redención Anticipada, mediante: (i) un Comunicado de Hecho Relevante publicado a través de la plataforma SERI; y, (ii) correo electrónico a la dirección de los Tenedores Registrados que aparezca en el registro del Agente de Pago, con indicación del monto de la(s) Serie(s) de Bonos a ser redimidos y la Fecha de Redención Anticipada designada. En dicho aviso se especificarán los términos y condiciones de la redención, detallando la fecha y la suma destinada a tal efecto. La porción redimida del saldo de los Bonos dejará de devengar intereses a partir de la Fecha de Redención Anticipada, siempre y cuando el Emisor aporte e instruya al Agente de Pago a pagar las sumas de dinero necesarias para cubrir la totalidad de los pagos para la redención anticipada.

El Emisor notificará por escrito con no menos de treinta (30) días calendario de antelación, a la Superintendencia de Mercado de Valores, a la Central Latinoamericana de Valores, S.A. y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., su intención de redimir anticipadamente, parcial o totalmente la serie respectiva.

Garantías

A la fecha de emisión del presente Prospecto, la Emisión no cuenta con garantías.

El Emisor podrá emitir series sin garantía ("Series Senior No Garantizadas") o series con garantía fiduciaria ("Series Senior Garantizadas"). El Emisor podrá, cuando lo estime conveniente, garantizar las obligaciones derivadas de una o más Series Senior de los Bonos a ser ofrecidas mediante la constitución de un fideicomiso de garantía cuyos bienes fiduciarios estarían constituidos, principalmente, por préstamos y créditos que el Emisor otorgue en el ejercicio de su actividad y cuyo saldo insoluto a capital represente un valor no menor a ciento veinte por ciento (120%) del saldo insoluto a capital de las Series Senior Garantizadas emitidas y en circulación que estén garantizadas mediante fideicomiso de garantía. Los bienes fiduciarios de dicho fideicomiso de garantía también podrán consistir, sin limitación, en bienes tales como fianzas, garantías, bienes muebles o inmuebles, según el Emisor estime conveniente, en cualquier momento.

[Handwritten signature]
25



Pág. No.4
Resolución No. SMV - 76-26
(de 16 de MARZO de 2026)

Las Series Subordinadas no contarán con Garantías.

La información sobre las garantías y toda documentación relacionada a la misma, en caso de haberlas, de cualquiera de las Series Senior Garantizadas, será remitida a la SMV con una antelación de veinte (20) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva, para que sea analizada y aprobada y de ser necesario la inclusión de nuevos factores de riesgo relacionados con la garantía en el suplemento al Prospecto Informativo de la Serie respectiva. Luego de contar con la respectiva aprobación de la SMV, el Emisor podrá comunicar mediante el suplemento al Prospecto Informativo la garantía y demás condiciones de la Serie Senior Garantizada, a más tardar tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva. La documentación relacionada a la garantía y al fiduciario deberá cumplir con lo establecido en la Sección de Garantías del Texto Único del Acuerdo No. 2-2010. Para cada una de las Series Senior Garantizadas, la garantía será comunicada por el Emisor a la Superintendencia del Mercado de Valores y a la Bolsa Latinoamericana de Valores, S.A., mediante un suplemento al Prospecto Informativo, a más tardar de tres (3) Días Hábiles antes de la Fecha de Oferta Respectiva.

SEGUNDO: El registro de estos valores no implica que la Superintendencia del Mercado de Valores recomiende la inversión en tales valores, ni representa opinión favorable o desfavorable sobre las perspectivas del negocio. La Superintendencia del Mercado de Valores no será responsable por la veracidad de la información presentada en el Prospecto Informativo o de las declaraciones contenidas en las solicitudes de registro.

TERCERO: Los valores antes descritos podrán ser ofrecidos públicamente a partir de la fecha en que quede ejecutoriada la presente Resolución.

CUARTO: Se advierte a **Banisi, S.A.**, que con el registro de los valores concedido mediante la presente Resolución queda sujeta al cumplimiento de las obligaciones del Texto Único del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999, y sus reformas y los Acuerdos reglamentarios que incluyen, entre otras, el pago de la Tarifa de Supervisión y la presentación de los Informes de Actualización, trimestrales y anuales, así como el método de remisión de información adoptado en el Acuerdo No. 8-2018 de 19 de diciembre de 2018 y el Acuerdo No. 13-2022 de 14 de diciembre de 2022.


Contra esta resolución cabe el recurso de reconsideración ante la Superintendencia del Mercado de Valores y de apelación ante la Junta Directiva de la Superintendencia del Mercado de Valores. Para interponer cualquiera de estos recursos se dispondrá de un término de cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación. Es potestativo del recurrente interponer el recurso de apelación, sin interponer el recurso de reconsideración.

Fundamento de Derecho: Texto Único del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999 y sus leyes reformativas, Texto Único del Acuerdo No. 2-10 de 16 de abril de 2010, Acuerdo No. 8-2018 del 19 de diciembre de 2018, Acuerdo No. 13-2022 de 14 de diciembre de 2022 y Acuerdo No. 1-2019 de 07 de agosto de 2019.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE


Maruquel Murgas de González
Superintendente

G. González M./D. de Emisores

REPUBLICA DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
De foja 1 de foja: 4
Es copia auténtica de su Original
Panamá, 20 de 5 de 2026

Fecha:

MS.





**SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
REPUBLICA DE PANAMA**

A los _____ días del mes de _____
 de dos mil _____
 a las _____ m, notifiqué
 al señor(a) _____

 que antecede
 el notificado(a),

*Se notificación mediante correo electrónico el 24 de
 mayo de 2026 a las 4:18 pm.
 Saucedo Mendota*



REPÚBLICA DE PANAMÁ
SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES

Resolución No. SMV - 77 -26
(de 16 de MARZO de 2026)

La Superintendencia del Mercado de Valores
en uso de sus facultades legales, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 14 del Texto Único del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999 y sus leyes reformativas, atribuye a la Superintendencia del Mercado de Valores la facultad de resolver las solicitudes de registro de valores para ofertas públicas y cualesquiera otras que se presenten a la Superintendencia con arreglo a la Ley del Mercado de Valores.

Que **Desarrollos Comerciales, S.A.**, sociedad anónima panameña debidamente organizada según consta en la Escritura Pública No. 3815 del 04 de junio de 2013 de la Notaría Pública Undécima del Circuito, debidamente inscrita a la Ficha 805942, de la Sección Mercantil del Registro Público, desde el 17 de junio de 2013, ha solicitado mediante apoderados especiales el 29 de agosto de 2025, el registro de Bonos Corporativos de Ciento Cuatro Millones de Dólares (US\$104,000,000.00).

Que la referida solicitud, así como los documentos presentados fueron analizados por la Dirección de Emisores, remitiendo al solicitante observaciones mediante formulario de observaciones del 8 de septiembre de 2025, 11 de noviembre de 2025, 14 de enero de 2026 y 9 de marzo de 2026; las cuales fueron atendidas el 20 de octubre de 2025, 22 de diciembre de 2025, 5 de febrero de 2026 y 9 de marzo de 2026.

Que una vez analizada la solicitud presentada, así como los documentos adjuntos a ella, la Superintendencia del Mercado de Valores estima que la sociedad **Desarrollos Comerciales, S.A.**, ha cumplido con todos los requisitos legales aplicables para obtener un registro de valores para su oferta pública.

Por lo anteriormente expuesto, la Superintendencia del Mercado de Valores, en ejercicio de sus funciones,

RESUELVE:

PRIMERO: Registrar los siguientes valores de **Desarrollos Comerciales, S.A.**, para su oferta pública:

Bonos Corporativos por un monto total de hasta Ciento Cuatro Millones de Dólares (US\$104,000,000.00). Los Bonos serán emitidos en forma nominativa, registrada y en denominaciones de Mil Dólares (US\$1,000) y sus múltiplos. El Emisor anticipa que los Bonos serán ofrecidos inicialmente a la venta en el mercado primario al cien por ciento (100%) de su valor nominal y serán emitidos en hasta dos (2) Series:

Bonos Serie A (Senior): El monto de los Bonos de la Serie A (Senior) será de hasta Sesenta y Siete Millones de Dólares (US\$67,000,000.00).

Bonos Serie B (Subordinada): El monto de los Bonos de la Serie B (Subordinada) será de hasta Treinta y Siete Millones de Dólares (US\$37,000,000.00).

La Fecha de Oferta, Fecha de Expedición, Fecha de Emisión, Fecha de Liquidación, Fecha de Vencimiento, así como el monto de los Bonos Serie A (Senior) y de los Bonos Serie B (Subordinada), serán indicadas por el Emisor según sus necesidades y las condiciones de mercado existentes, y serán comunicadas por el Emisor a la Superintendencia de Mercado de Valores y a La Bolsa Latinoamericana de Valores, mediante un suplemento al Prospecto Informativo Abreviado que será presentado por lo menos dos (2) Días Hábiles antes de la Oferta de la Serie que corresponda.

La Fecha de Oferta Inicial será el 19 de marzo de 2026.

Vencimiento y Pago de Capital

Bonos Serie A (Senior): tendrán un vencimiento de diez (10) años contados a partir de su respectiva Fecha de Liquidación. El Emisor, a través del Agente de Pago, Registro y Transferencia, pagará el capital de los Bonos de la Serie A (Senior) mediante 40 abonos trimestrales en cada Fecha de Pago de Interés a partir de la Fecha de Liquidación de la Serie A (Senior) y un último pago en la Fecha de Vencimiento o en la Fecha de Redención Anticipada, de haberla, por el monto requerido para cancelar el Saldo Insoluto de Capital de los Bonos Serie A (Senior). El monto del Ballon de los Bonos estará sujeto a la Mecánica de Barrido de Efectivo.

[Firma]
MÁS
25.



Pág. No.2

Resolución No. SMV - 77-26

(de 16 de MARZO de 2026)

Los abonos a capital de los Bonos Serie A (Senior) se harán trimestralmente de acuerdo con el siguiente cronograma de amortización:

Año	% Trimestral	% Anual
1	0.040%	0.16%
2	0.185%	0.74%
3	0.400%	1.60%
4	0.550%	2.20%
5	0.600%	2.40%
6	0.700%	2.80%
7	0.800%	3.20%
8	0.900%	3.60%
9	0.950%	3.80%
10	1.000%	4.00%
Fecha de Vencimiento		75.50%

Cualquier saldo insoluto será pagadero en la Fecha de Vencimiento.

Bonos Serie B (Subordinada): tendrá un vencimiento de quince (15) años contados a partir de la respectiva Fecha de Liquidación de dicha serie. El Emisor, a través del Agente de Pago, Registro y Transferencia, pagará el capital de los Bonos Serie B (Subordinada) mediante un solo pago al vencimiento, o en la Fecha de Redención Anticipada, de haberla, siempre que no existan bonos de la Serie A (Senior) emitidos y en circulación.

Para los Bonos Serie A (Senior) y Serie B (Subordinada), si la Fecha de Pago de Interés, la Fecha de Vencimiento o la Fecha de Redención Anticipada, de haberla, coincidiera con una fecha que no fuese un Día Hábil, la Fecha de Vencimiento o Fecha de Redención Anticipada, de haberla, según sea el caso, se extenderá hasta el Día Hábil inmediatamente posterior.

Tasa, Cómputo y Pago de Interés

Los Bonos devengarán intereses sobre el Saldo Insoluto a Capital por la tasa de interés aplicable (la "Tasa de Interés"), como se detalló a continuación:

Bonos Serie A (Senior): La Tasa de Interés de los Bonos Serie A (Senior) será una tasa variable de SOFR a Plazo más un margen de 3.50% anual con un mínimo de 6.50% anual. La tasa SOFR a Plazo será revisable por el Agente de Pago trimestralmente, y la misma será notificada por el Emisor, mediante un comunicado de hecho de importancia que será publicado en el SERI a la SMV y a Latinex, dos (2) Días Hábiles antes del inicio de cada Período de Interés.

Bonos Serie B (Subordinada): La Tasa de Interés de los Bonos Serie B (Subordinada) será una tasa fija de 9.00% anual.

Los intereses de los Bonos Serie A (Senior) y de los Bonos Serie B (Subordinada) serán pagados trimestralmente sobre el Saldo Insoluto a Capital de la respectiva Serie, los días 15 de marzo, 15 de junio, 15 de septiembre y 15 de diciembre, de cada año (la "Fecha de Pago de Interés"), y en la Fecha de Vencimiento o en la Fecha de Redención Anticipada, de haberla de los Bonos a través del Agente de Pago, Registro y Transferencia. No obstante, el pago de los intereses de los Bonos de la Serie B (Subordinada) estará sujeto al cumplimiento de las Condiciones de Subordinación y Pagos Restringidos, según se detallan en la Sección II.A.8 del Prospecto Informativo.

Para el cálculo de los intereses se utilizarán los días transcurridos en el Período de Interés dividido entre trescientos sesenta (360) días (días transcurridos/360).

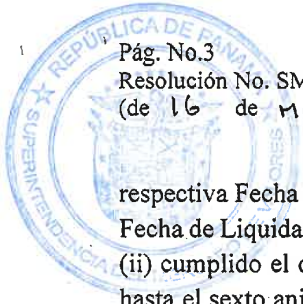
Redención Anticipada

a) Redenciones Opcionales:

Serie A (Senior): Los Bonos Serie A (Senior) no podrán ser redimidos por el Emisor hasta que se cumpla el tercer aniversario de su respectiva Fecha de Liquidación. A partir del tercer aniversario de la respectiva Fecha de Liquidación, el Emisor podrá, a su entera discreción, redimir los Bonos Serie A (Senior) ya sea en su totalidad o parcialmente, en cualquier Fecha de Pago de Interés: (i) cumplido el tercer aniversario de la

[Handwritten signature]
MRO
15





Pág. No.3
Resolución No. SMV - 77-26
(de 16 de MARZO de 2026

respectiva Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (Senior) y hasta el quinto aniversario de la respectiva Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (Senior), a un precio equivalente al 102% sobre su valor nominal; (ii) cumplido el quinto aniversario de la respectiva Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (Senior) y hasta el sexto aniversario de la respectiva Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (Senior), a un precio equivalente al 101% sobre su valor nominal; (iii) cumplido el sexto aniversario de la respectiva Fecha de Liquidación de los Bonos Serie A (Senior) en adelante, a un precio equivalente al 100% sobre su valor nominal.

Serie B (Subordinada): El Emisor no podrá redimir anticipadamente los Bonos de la Serie B (Subordinada) mientras existan Bonos emitidos y en circulación Bonos Serie A (Senior). Una vez se hayan cancelado en su totalidad los Bonos Serie A (Senior) el Emisor, a su entera discreción, podrá redimir anticipadamente los Bonos Serie B (Subordinada) sin penalidad, de forma parcial o total, en cualquier Fecha de Pago de Interés, a un precio igual al cien por ciento (100%) del valor nominal de los Bonos Serie B (Subordinada) emitidos y en circulación.

b) Redenciones Obligatorias:

El Emisor estará obligado a realizar redenciones obligatorias parciales de los Bonos Serie A (Senior), sin penalidad, en la Fecha de Pago de Interés inmediatamente siguiente a que se reciban en el Fideicomiso de Garantía los fondos netos provenientes de:

- i. La venta de cualquiera de las Fincas hipotecadas a favor del Fideicomiso de Garantía;
- ii. El cobro de penalidades recibidas por la terminación anticipada de cualquier Contrato de Arrendamiento cedido al Fideicomiso de Garantía;
- iii. Indemnizaciones producto de las pólizas de seguros sobre las mejoras de las Fincas hipotecadas a favor del Fideicomiso de Garantía, respecto de la ocurrencia de un siniestro siempre que: (i) tales indemnizaciones pagadas al Emisor en relación con dicho siniestro sean por montos mayores a Dos Millones de Dólares (US\$2,000,000) y (ii) el Emisor no logre reemplazar el inmueble siniestrado y el correspondiente Contrato de Arrendamiento por otros de igual o mayor valor económico dentro de un plazo de treinta (30) días calendario a partir de la fecha del siniestro.
- iv. Con los fondos provenientes de la Mecánica de Barrido de Efectivo para amortizar el Monto del Balloon de los Bonos Serie A (Senior) de conformidad con la Sección II.A.4 de este Prospecto Informativo Abreviado.

c) Condiciones Aplicables a las Redenciones Anticipadas Opcionales y Obligatorias:

Los Bonos redimidos cesarán de devengar intereses a partir de la fecha en la que sean redimidos, siempre y cuando el Emisor aporte al Agente de Pago, Registro y Transferencia la suma de dinero necesaria para cubrir la totalidad de los pagos relacionados con los Bonos a redimirse, y le instruya a pagarla a los Tenedores Registrados.

En los casos de las redenciones parciales opcionales a que se refiere el literal a) de esta sección, la suma asignada para la redención no podrá ser menor a Un Millón de Dólares (US\$1,000,000.00) y en múltiplos enteros Mil Dólares (US\$1,000), a menos que el Saldo Insoluto a Capital de los Bonos a ser redimidos sea menor a dicho monto, en cuyo caso la redención deberá ser por la totalidad del Saldo Insoluto a Capital de los Bonos a ser redimidos. En los casos de las redenciones obligatorias a las que se refiere el literal b) de esta sección, la redención se realizará por el monto que corresponda.

En caso de realizarse una redención anticipada ya sea opcional u obligatoria según lo contemplado en los literales a) y b) de esta sección, el pago se realizará a prorrata entre los Tenedores Registrados de la Serie a ser redimida. Esta redención anticipada será anunciada por el Emisor, mediante la publicación de un comunicado público de hecho de importancia, a través del Sistema Electrónico de Remisión de Información (SERI) de la SMV. Esta publicación del comunicado público de hecho de importancia para anunciar la redención anticipada de los Bonos será hecha con treinta (30) días calendario previo a la fecha de redención de los Bonos. Cualquier redención anticipada hecha por el Emisor, únicamente podrá ser llevada a cabo en una Fecha de Pago de Interés.

Los pagos a capital para amortizar el Monto del Balloon de los Bonos Serie A (Senior) producto de la Mecánica de Barrido de Efectivo no estarán sujetos a las reglas establecidas en la Sección II.A.6 de este Prospecto Informativo Abreviado ya que dichos pagos no constituyen redenciones anticipadas sino pagos a

[Handwritten signature]
MS.





Pág. No.4
Resolución No. SMV - 77-26
(de 16 de MARZO de 2026)

capital para amortizar el Monto del Balloon de los Bonos Serie A (Senior) bajo la Sección II.A.4 de este Prospecto Informativo Abreviado.

Respecto de las redenciones anticipadas que conlleven el pago de una prima sobre el valor nominal, dicha prima corresponde a una penalidad a cargo del Emisor por efectuar la redención antes del vencimiento, y no constituye un pago de rendimiento o prima de riesgo adicional para el inversionista.

Garantías

Los Bonos Serie A (Senior) de esta Emisión estarán garantizados por un fideicomiso de garantía que el Emisor tiene constituido con BG Trust Inc. (el "Fiduciario" o "Agente Fiduciario"), mediante contrato de fideicomiso que consta en la Escritura Pública No.4,699 de 15 de abril de 2016 de la Notaría Octava del Circuito de Panamá, adicionada y corregida mediante Escritura Pública 5,085 de 22 de abril de 2016 de la Notaría Octava del Circuito de Panamá e inscrita en el Registro Público al Folio Electrónico (Fideicomisos) 30123705, Asiento No. 1, según el mismo fue modificado mediante la Escritura Pública No.15,800 de 2 de diciembre de 2016 de la Notaría Octava del Circuito de Panamá, inscrita al Folio Electrónico (Fideicomisos) 30123705, Asiento No.2, mediante la Escritura Pública No.19,029 de 11 de noviembre de 2021, inscrita al Folio Electrónico (Fideicomisos) 30123705, Asiento No.3 y mediante Escritura Pública No. 1,343 de 11 de marzo de 2024, de la Notaría Quinta del Circuito de Panamá, inscrita al Folio Electrónico (Fideicomisos) 30123705, Asiento No.4, y según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo (el "Fideicomiso de Garantía" o "Contrato de Fideicomiso").

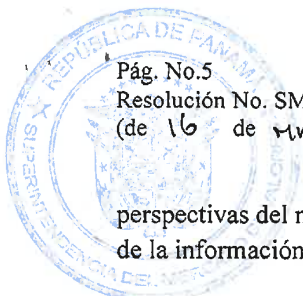
El Fideicomiso de Garantía está conformado por los siguientes bienes y derechos (conjuntamente, en lo sucesivo, el "Patrimonio Fideicomitado") los cuales se mantendrán una vez enmendado el Fideicomiso de Garantía y canceladas las Obligaciones Garantizadas de los Bonos 2016, para seguir garantizando los Bonos de la Serie A (Senior) de esta Emisión:

- Un aporte inicial de Mil Quinientos Dólares (US\$1,500.00) que fue utilizado por el Fiduciario para la apertura de las cuentas fiduciarias que se describen más adelante en esta sección).
- Los derechos reales derivados de la primera hipoteca y anticresis sobre las Fincas ya hipotecadas a favor del Fideicomiso, descritas en la Sección G, literal b del Prospecto Informativo y aquellas que de tiempo en tiempo se adicionen a la hipoteca por el Emisor o las Garantes Hipotecarias y cuyo valor de venta rápida o liquidación forzosa según avalúo aceptable al Fiduciario, deberá ser equivalente en todo momento al ciento veinticinco por ciento (125%) del Saldo Insoluto de Capital de las Series Senior de los Bonos 2016 emitidos y en circulación, y una vez canceladas en su totalidad las Series Senior de los Bonos 2016, al menos ciento cincuenta por ciento (150%) del Saldo Insoluto a Capital de la Serie A (Senior) de los Bonos 2026 (la "Cobertura de Garantías").
- Cesión irrevocable e incondicional de la totalidad de los cánones de arrendamiento provenientes de los Contratos de Arrendamiento sobre las Fincas hipotecadas a favor del Fiduciario, los cuales son depositados en la Cuenta de Concentración.
- Los fondos depositados en la Cuenta de Concentración, la Cuenta de Reserva de Servicio de Deuda y la Cuenta de Reserva de Gastos.
- El endoso de las pólizas de seguro sobre las mejoras presentes y futuras de las Fincas hipotecadas, las cuales deberán cubrir al menos el ochenta por ciento (80%) del valor de dichas mejoras.
- Los dineros que el Emisor entregue al Fiduciario para cumplir con el Aporte (según dicho término se define en el Contrato de Fideicomiso).
- Los dineros provenientes de la ejecución de la primera hipoteca y anticresis, y cualesquiera otras garantías que se otorguen al tenor de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, en caso de que ello haya sido necesario para cumplir con los fines del Contrato de Fideicomiso.
- Los aportes en efectivo que de tiempo en tiempo deba realizar el Emisor, a solicitud del Fiduciario, en caso de que el producto de la ejecución de la primera hipoteca y anticresis, o cualesquiera otras garantías que se otorguen al tenor de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, no cubran el pago de los saldos adeudados bajo la Serie A (Senior) de los Bonos.
- Cualesquiera otros bienes o garantías que el Emisor u otras compañías relacionadas a éste aporten al Contrato de Fideicomiso, en términos aceptables al Fiduciario.

SEGUNDO: El registro de estos valores no implica que la Superintendencia del Mercado de Valores recomiende la inversión en tales valores, ni representa opinión favorable o desfavorable sobre las

[Handwritten signature]
MAB





Pág. No.5
Resolución No. SMV - 77 -26
(de 16 de MARZO de 2026

perspectivas del negocio. La Superintendencia del Mercado de Valores no será responsable por la veracidad de la información presentada en el prospecto o de las declaraciones contenidas en las solicitudes de registro.

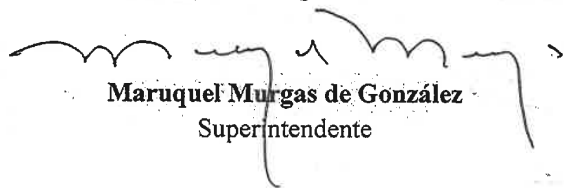
TERCERO: Los valores antes descritos podrán ser ofrecidos públicamente a partir de la fecha en que quede ejecutoriada la presente Resolución.

CUARTO: Se advierte a **Desarrollos Comerciales, S.A.**, que con el registro de los valores concedido mediante la presente Resolución queda sujeta al cumplimiento de las obligaciones del Texto Único del Decreto Ley No. 1 de 8 de julio de 1999, y sus reformas y los Acuerdos reglamentarios que incluyen, entre otras, el pago de la Tarifa de Supervisión y la presentación de los Informes de Actualización, trimestrales y anuales, así como el método de remisión de información adoptado en el Acuerdo No. 8-2018 de 19 de diciembre de 2018 y el Acuerdo No. 13-2022 de 14 de diciembre de 2022.

Contra esta resolución cabe el recurso de reconsideración ante la Superintendencia del Mercado de Valores y de apelación ante la Junta Directiva de la Superintendencia del Mercado de Valores. Para interponer cualquiera de estos recursos se dispondrá de un término de cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación. Es potestativo del recurrente interponer el recurso de apelación, sin interponer el recurso de reconsideración.

Fundamento de Derecho: Texto Único del Decreto Ley No.1 de 8 de julio de 1999 y sus leyes reformativas, Texto Único del Acuerdo No.2-2010 de 16 de abril de 2010, el Acuerdo No. 8-2018 del 19 de diciembre de 2018, el Acuerdo No.13-2022 de 14 de diciembre de 2022 y el Acuerdo No.1-2019 de 07 de agosto de 2019.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE


Maruquel Murgas de González
Superintendente

G.González M/ D. de Emisores

REPUBLICA DE PANAMÁ

De foja 1 a foja: 5

Es copia auténtica de su Original

Panamá, 20 de 15 de 2026.


Fecha:

Handwritten mark





**SUPERINTENDENCIA DEL MERCADO DE VALORES
REPUBLICA DE PANAMA**

A los _____ días del mes de _____

de dos mil _____

a las _____ m, notifiqué

al señor(a) _____

que antecede

notificado(a),

*Se notifica mediante correo electrónico el 19 de mayo de 2024
a las 2:57 PM.*

Jaceliné Mondita

